







Årsredovisning 2024 / 2025

Bostadsrättsföreningen Karlshamnshus nr 4

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karlshamnshus nr 4 med säte i Karlshamn org.nr. 736200-1781 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är Ett privatbostadsrättsförening (Äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-09-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hus 1, Hunnemaravägen 13 o 15	1953-09-01	1953
Hus 2, Hunnemaravägen 5,7,9 o 11	1952-11-15	1952
Hus 3, Hunnemaravägen 1-3	1954-03-01	1954
Hus 4, Rosenvägen 20	1952-12-20	1952
Hus 5, Rosenvägen 22	1953-12-01	1953
Totalt 5 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Blekinge. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
110	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 583
6	garageplatser bil (varmgarage) varav ett används av föreningen	125
4	garageplatser MC (kallgarage)	0
5	av 100 bostadsrätter hyrs ut som hyresrätt med total 95 kvm yta	0
3	lokaler (hyresrätt)	158
1	övriga lokaler	136
61	p-platser	0
Totalt 190 objekt		**6 002**

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 63 st 2 rok, 19 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Susanne Forsberg	Ordförande	2025-01-27	
Susanne Forsberg	Ledamot	2025-01-27	
Julia Brorsson	Ordförande	2024-02-17	2025-01-27
Krister Nilsson	Ledamot	2010-03-09	
Ann-Christine Carlsson	Ledamot	2024-11-17	
Torbjörn Carlsson	Ledamot	2025-01-27	
Katrin Mattsson	Ledamot	2020-03-09	2025-01-27
Gabriel Bengtsson	Ledamot	2019-01-30	
Kristina Kullebacka	Suppleant	2025-01-27	
Tim Nilsson	Suppleant	2025-01-27	
Oskar Hjalmarsson	Suppleant	2024-02-15	2025-01-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Susanne Forsberg, Gabriel Bengtsson, Krister Nilsson samt suppleanterna: Tim Nilsson och Christina Kullebacka.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Jan-Åke Gustafsson och Nadine Enckell Schattauer valda av föreningen.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-27. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-09.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2000	Badrumsrenovering
2013	Ny fjärrvärmeanläggning
2018	Nya aluminiumpartier till entréer
2019	Energideklaration
2019	Nytt passersystem porttelefoner
2020	Nya trappor vid Rosenvägen 20
2020	Gräsmatta i slänt, borttagning av rabatt, Rosenvägen 20
2020	3st tvättmaskiner W575HLE
2021	3st nya avfuktare till torkrum TA2002
2021	2st tvättmaskiner WH6-8 Clarus Vibe + viktceller
2021	Återställning av självdragsventilation.
2021	Ny låsbar grind till utemiljön
2022	Godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll
2022	Nya trappor m.m vid Hunnemaravägen 1
2022	Ny led belysning i trapphus och utemiljö
2022	Vattenskada badrum, Hunnemaravägen 13
2022	Ny plantering i rabatt mellan Rosenvägen 20 och 22
2023	Laddbox till elbilar
2024	Individuell elmätning (IMD)

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Sophantering.
2026-2027	Låssystem.
2026-2027	Balkonger, fönster, fasader, tak, solceller och fiber mm.
2029-2030	Dagvatten och avlopp i mark mm.
2026-2030	Åtgärda trappor, gång- och markytor som har plattor, natur- och gatsten i utemiljön.

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 114 och under året har det tillkommit 14 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 118.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2022/2021	2021/2020
Sparande, kr/kvm	285	292	217	257	211
Skuldsättning, kr/kvm	332	346	624	754	805
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	349	364	656	816	872
Räntekänslighet, %	0	0	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	243	243	217	204	207
Årsavgifter, kr/kvm	898	878	833	809	770
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	93	91	92
Totala intäkter, kr/kvm	923	907	855	822	771
Nettoomsättning, tkr	5 533	5 412	5 110	4 889	4 661
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 095	1 156	743	640	755
Soliditet, %	75	74	60	54	49

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	137 889	0	0	137 889
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 111 780	0	196 902	5 308 682
S:a bundet eget kapital, kr	**5 249 669**	**0**	**196 902**	**5 446 571**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 055 872	1 155 941	-196 902	3 014 912
Årets resultat, kr	1 155 941	-1 155 941	1 094 934	1 094 934
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**3 211 813**	**0**	**898 032**	**4 109 846**
S:a eget kapital, kr	**8 461 482**	**0**	**1 094 934**	**9 556 417**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 372 000 kr samt ianspråktagande skett med 175 098 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 211 814
Årets resultat, kr	1 094 934
Reservation till underhållsfond, kr	-372 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	175 098
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**4 109 846**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**4 109 846**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 533 325	5 412 452
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 690	28 385
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**5 539 015**	**5 440 837**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 326 911	-2 302 092
Underhåll enligt plan	Not 5	-175 098	-158 568
Övriga externa kostnader	Not 6	-325 873	-270 611
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-1 153 104	-1 063 595
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-439 154	-439 155
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-4 420 140**	**-4 234 021**
RÖRELSERESULTAT		**1 118 876**	**1 206 816**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		47 630	85 562
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 572	-136 436
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-23 942**	**-50 874**
ÅRETS RESULTAT		**1 094 934**	**1 155 941**

BALANSRÄKNING

		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	7 069 635	7 493 084
Inventarier och installationer	Not 10	130 715	146 420
Pågående nyanläggningar	Not 11	594 646	524 361
Summa materiella anläggningstillgångar		7 794 995	8 163 865
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella anläggningstillgångar		47 000	47 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 000	47 000
Summa anläggningstillgångar		**7 841 995**	**8 210 865**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		20 841	6 627
Avräkningskonto HSB		2 668 924	1 198 678
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	30 230	16 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	97 748	123 144
Summa kortfristiga fordringar		2 817 743	1 344 497
Kassa och bank			
Kassa		153	1 483
Bank	Not 14	2 010 397	1 947 010
Summa kassa och bank		2 010 550	1 948 493
Summa omsättningstillgångar		**4 828 293**	**3 292 990**
SUMMA TILLGÅNGAR		**12 670 288**	**11 503 855**

BALANSRÄKNING

		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		137 889	137 889
Fond för yttre underhåll		5 308 682	5 111 780
Summa bundet eget kapital		5 446 571	5 249 669
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 014 912	2 055 872
Årets resultat		1 094 934	1 155 941
Summa fritt eget kapital		4 109 846	3 211 814
Summa eget kapital		**9 556 417**	**8 461 483**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 990 230	2 078 230
Medlemmarnas inre fond	Not 15	48 439	69 705
Leverantörsskulder		124 505	114 435
Aktuell skatteskuld	Not 16	5 528	9 393
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	222 087	139 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	723 083	630 877
Summa kortfristiga skulder		3 113 872	3 042 372
Summa skulder		**3 113 872**	**3 042 372**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**12 670 288**	**11 503 855**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 118 876	1 206 816
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	439 154	439 155
	1 558 030	1 645 971
Erhållen ränta	75 713	39 150
Erlagd ränta	-77 132	-148 057
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 556 611	1 537 064
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 082	29 143
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	165 060	-206 348
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**1 690 588**	**1 359 859**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-86 054	-370 582
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**-86 054**	**-370 582**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-88 000	-1 668 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-88 000**	**-1 668 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**1 516 535**	**-678 723**
Likvida medel vid årets början	3 147 171	3 825 893
Likvida medel vid årets slut	4 663 705	3 147 171
	1 516 535	**-678 723**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.
Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	4 941 448	4 942 680
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-5 928	0
	Årsavgift el	184 861	71 561
	Hyresintäkt bostäder	144 631	142 260
	Hyresintäkt lokaler	50 432	48 960
	Hyresintäkt garage och bilplatser	138 790	139 658
	Hyresintäkt övrigt	26 868	26 468
	Konsumtionsavgift el	20 969	6 695
	Intäkt andrahandsupplåtelse	6 450	5 110
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	23 907	27 194
	Övriga primära intäkter och ersättningar	897	1 866
		5 533 325	**5 412 452**

I Årsavgift ingår värme, vatten och Tv. El debiteras efter förbrukning.

Not 3	**ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**		
	Försäkringsersättning	0	10 402
	Bidrag	5 690	17 983
		5 690	**28 385**

Not 4	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-81 438	-96 639
	El	-340 565	-363 674
	Uppvärmning	-805 268	-812 485
	Vatten	-315 182	-284 538
	Renhållning	-140 801	-136 190
	Bevakningskostnader	-13 637	-10 275
	TV, bredband, iptelefoni	-147 231	-134 188
	Obligatoriska besiktningar	0	-500
	Förvaltningskostnader	-197 434	-197 276
	Försäkringar	-72 323	-66 795
	Fastighetsskatt	-148 610	-160 720
	Övriga driftskostnader	-64 423	-38 813
		-2 326 911	**-2 302 092**

Not 5	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll tvättstuga	0	-20 305
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-33 875
	Underhåll installationer	0	-54 125
	Underhåll huskropp utvändigt	-13 848	-20 649
	Underhåll mark och utemiljö	-161 250	-29 614
		-175 098	**-158 568**

Not 6	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Övriga förvaltningskostnader	-209 244	-200 732
	Kostnader andrahandsupplåtelser	-286	-549
	Kostnader överlåtelse och panter	-15 918	-26 920
	Föreningsverksamhet	-4 512	-4 587
	Kontorsutrustning och -material	-23 352	-15 747
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-15 084	-12 665
	Konsulter	-40 625	0
	Förbrukningsinventarier	-5 148	-899
	Stämma och styrelse	-11 704	-6 253
	Arrende, hyra, leasing	0	-2 259
		-325 873	**-270 611**

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Not 7	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda		
	Arvode till styrelsen	-67 651	-47 623
	Löner för anställda	-515 397	-485 997
	Vicevärdsarvode	-99 555	-98 664
	Övriga arvoden	-1 000	-14 271
	Övriga personalkostnader	-10 460	-6 594
	Revisionsarvode	-12 528	-12 000
	Sociala avgifter	-267 800	-229 253
	Uttagsskatt	-178 712	-165 843
	Utbildning	0	-3 350
		-1 153 104	**-1 063 595**
Not 8	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-421 737	-421 736
	Markanläggningar	-1 712	-1 711
	Installationer och inventarier	-15 705	-15 708
		-439 154	**-439 155**

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

	2025-08-31	2024-08-31
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2053	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 972 344	16 718 339
Årets investering byggnader	0	254 005
Ingående anskaffningsvärde mark	15 000	15 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	17 117	17 117
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**17 004 461**	**17 004 461**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-9 507 955	-9 086 219
Årets avskrivningar byggnader	-421 737	-421 736
Ingående avskrivningar markanläggningar	-3 422	-1 711
Årets avskrivningar markanläggningar	-1 712	-1 711
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-9 934 826**	**-9 511 377**
Utgående redovisat värde	**7 069 635**	**7 493 084**
Redovisade värden byggnader	7 042 652	7 464 389
Redovisade värden mark	15 000	15 000
Redovisade värden markanläggningar	11 983	13 695

Fastighetsbeteckning: Tallen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1953	36 000 000	12 400 000	48 400 000	51 800 000
Lokaler	1953	153 000	188 000	341 000	532 000
		36 153 000	**12 588 000**	**48 741 000**	**52 332 000**

Ställda säkerheter	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	11 140 400	11 140 400
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	**11 140 400**	**11 140 400**

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	721 344	721 344
Årets försäljning, utrangering . Torktumlare o tvättmaskin.	-15 769	0
Utgående anskaffningsvärden	705 575	721 344
Ingående avskrivningar	-574 924	-559 216
Årets avskrivningar	-15 705	-15 708
Årets försäljning, utrangering	15 769	0
Utgående avskrivningar	-574 860	-574 924
Utgående redovisat värde	**130 715**	**146 420**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

		2025-08-31	2024-08-31
Not 11	**PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**		
	Ingående värde pågående nyanläggningar	524 361	407 784
	Årets Investering	70 285	116 577
	Utgående värde pågående nyanläggningar	**594 646**	**524 361**

Pågående nyanläggningar avser tak, fönster, fasad o balkonger.
Och planeras vara klart 2026/2027. Till en total utgift av ca. 40 Mkr Nyttjandeperioden är beräknad till 2076.

Not 12	**ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**		
	Skattekonto	11 750	16 048
	Övrig skattefordran	18 480	0
		30 230	**16 048**
Not 13	**FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**		
	Förutbetald försäkring	43 300	41 395
	Förutbetald kabel-TV och bredband	12 718	11 412
	Upplupna ränteintäkter	27 877	55 960
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 853	14 377
		97 748	**123 144**
Not 14	**BANK**		
	Sparbanken i Karlshamn	2 010 397	1 947 010
		2 010 397	**1 947 010**
Not 15	**MEDLEMMARNAS INRE FOND**		
	Ingående värde	69 705	180 272
	Uttag	-21 266	-110 567
		48 439	**69 705**
Not 16	**AKTUELL SKATTESKULD**		
	Årets beräknade skatteskuld/ Löneskatt	5 528	5 130
	Slutskatteskuld föregående år	0	4 263
		5 528	**9 393**
Not 17	**ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**		
	Mervärdeskatt	182 979	102 342
	Personalens källskatt	20 477	17 469
	Arbetsgivaravgifter	18 631	19 922
		222 087	**139 733**

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupen semesterskuld	77 135	86 040
Upplupna sociala avgifter	54 730	30 690
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	133 148	87 403
Upplupna räntekostnader	10 149	15 709
Förutbetalda årsavgifter och hyror	436 427	411 035
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 493	0
	723 083	**630 877**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Gabriel Bengtsson

Krister Nilsson

Susanne Forsberg

Torbjörn Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman
Jan-Åke Gustafsson

Revisor vald av föreningsstämman
Nadine Enckell Schattauer

Revisionsberättelse

BRF Karlshamnshus nr 4 Org nr 736200-1781

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Karlshamnshus nr 4 Org nr 736200-1781 för verksamhetsår **2024-09-01-2025-08-31.**

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision.Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlshamn ____/____ 2026

Av föreningen vald revisor Jan-Åke Gustafsson	Av föreningen vald revisor Nadine Enckell Schattauer

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Karlshamnshus nr 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Susanne Forsberg
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-01-14 kl. 15:21:28

Gabriel Bengtsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-01-14 kl. 20:52:29

Krister Nilsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-01-14 kl. 11:13:35

Torbjörn Carlsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-01-14 kl. 11:10:13

Nadine Enckell Schattauer
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-01-15 kl. 11:25:32

Jan-Åke Ingemar Gustafsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-01-16 kl. 13:10:23

Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Karlshamnshus nr 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Nadine Enckell Schattauer
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-01-15 kl. 11:22:54

Jan-Åke Ingemar Gustafsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-01-16 kl. 13:12:13

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.