



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Karlshamnsgården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning, medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt, medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1937-08-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1937-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2023-02-15 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GNISTAN 8	1938	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Dina Försäkringar AB.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1938

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 1 698 kvm. Byggnadernas totalyta är 1698 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Daniel Serra	Ordförande
Filip André Wettlén	Vice Ordförande
Axel Dahlqvist	Kassör
Ellinor Fast	Styrelseledamot
Christofer Svensson	Suppleant
Jan Valencia	Suppleant
Mimmi Thorén	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Pär Svensson	Revisor
Mattias Abrahamsson	Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Renovering tak, fasad samt fönster  
Saneringsfirma plockade bort eternitplattor från taket.
- 2019** ● Byte av vattenledningar i källaren samt byte av radiator reglage i samtliga lgh - Våren 2019
- 2018** ● Byte/underhåll av värmepanna - höst
- 2017** ● Byte staket/innergård (väster) - sommar
- 2016** ● Instrumpning av rören i källaren
- 2013** ● Målning av fönster och balkongräcken utvändigt
- 2010** ● "Nya" tvättstugan inrättades
- 2007** ● Relining av avlopsstammar
- 2006** ● Tvättstugorna renoverades - Utfört ca 2006  
Cykelställ byggdes på innergården
- 2005** ● Målat fönster utvändigt
- 1997-1998** ● Stambyte

### Planerade underhåll

- 2028-2029** ● Renovering av innergården, dränering och fuktisolering med Isodrän  
Energideklaration skall genomföras
- 2028 - 2029** ● Upprättande av odlingsplan för innergården
- 2027-2028** ● Trappblock i betong vid samtliga ytterdörrar skall åtgärdas
- 2026-2027** ● Porten mot Trelleborgsgatan skall slipas, vaxas/oljas och justeras
- 2025-2026** ● OVK skall uppdateras och genomföras.  
El-besiktning och Elöversyn av föreningens elinstallationer och elledningar  
Åtgärda elledningar och elinstallationer (utifrån utfall av besiktning)
- 2024-2025** ● Trädfällning av lönnen på innergården

**2024-2025** • Åtgärda fot-listerna (de svarta glaserade kakelbitarna vid golven) vid trappuppgångarna.

### **Avtal med leverantörer**

Renovering av fastigheten. Morneon Fasad AB

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

I juli genomfördes den sedan tidigare planerade höjningen av medlemsavgiften med 3%. Bakgrunden är att finansiera fasad-, tak- och fönsterrenoveringen. Vid årskiftet genomfördes ytterligare en höjning om 28% för att täcka de ökade renoveringskostnaderna som hade uppstått på grund av ätor samt på grund av det finansiella läget.

Efter att avgiftshöjningen på 28% beslutats hölls ett informationsmöte för medlemmarna där möjlighet gavs att ställa frågor kring höjningen och kring föreningens ekonomi till styrelsen.

Enligt stämmobeslut från 2023 erhåller styrelsen för år 2023/2024 ett arvode om 1,25 prisbasabelopp (för år 2024). Arvodet motsvarar 71 625 kr och delades in i 23 andelar, där varje andel motsvaras av 3 114 kr. Andelarna har fördelats enligt följande: ordförande samt vice ordförande har i grund tilldelats tre andelar per person. Övriga ordinarie ledamöter har tilldelats två andelar per person. Suppleanter har tilldelats en andel per person.

Då några styrelseledamöter under det gångna verksamhetsåret har lagt ner mycket extra tid på grund av arbetet med renoveringen har styrelsen räknat upp dessa ledamöter med 1 eller med 2 andelar. I år har två ledamöter avgått innan styrelseårets utgång. Deras ersättning har räknats ner motsvarande deras tid i styrelsen. Totalt har 23 andelar fördelas inom styrelsen.

Till revisorerna har utbetalats 4% av ett prisbasabelopp för år 2024 (alltså 2 292 kr vardera).

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-07-01 med 3%.

#### **Övriga uppgifter**

Föreningens årsmöte ägde rum 20/6 2023 varvid styrelse- och revisionsberättelse för år 2022 föredrogs och godkändes, ansvarsfrihet beviljades för 2022 års styrelse och val genomfördes till föreningens förtroendeposter. Styrelsen har under 2023 haft 14 protokollförda möten, fem protokollförda möten med entreprenör samt ett konstituerande möte.

Under 2023 tillkom inga nya medlemmar i föreningen.

Under 2023 hade vi två andrahandsuthyrningar i huset.

Under året avgick två av styrelsens ordinarie ledamöter: Lina Tillberg avgick 31/10 2023 med anledning av jobb. Felicia Bernström avgick 5/12 2023 i samband med flytt från föreningen. Styrelsen kunde dock fortsätta utan att något nyval behövdes eftersom stadgarna ger utrymme för en styrelse om 4 ledamöter.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 052 224	1 026 736	992 158	978 186
Resultat efter fin. poster	-5 067 865	94 702	40 080	110 026
Soliditet (%)	0	-	-	-
Yttre fond	285 625	204 625	138 000	69 000
Taxeringsvärde	27 000 000	27 000 000	23 000 000	23 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	618	545	529	521
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 332	1 216	1 220	1 232
Skuldsättning per kvm totalyta	4 332	1 216	1 220	1 232
Sparande per kvm totalyta	-83	71	48	80
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	35	25	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	155	134	133	117
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	49	46	47
Energikostnad per kvm totalyta	234	219	204	185
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,42	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,01	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Föreningen gör en rörelseförlust på cirka 5 000 000 kr vilket kommer sig av den genomgripande renovering som genomfördes under det gångna året. Renoveringen var planerad sedan flera år tillbaka och har medfört att föreningen tagit upp nya lån. Detta, i kombination med ökande räntor, har avsevärt ökat de finansiella kostnaderna. Styrelsen har kompenserat för denna utgiftökning genom höjd avgift från och med januari 2024.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	38 239	-	-	38 239
Upplåtelseavgifter	231 808	-	-	231 808
Fond, yttre underhåll	204 625	-	81 000	285 625
Balanserat resultat	448 804	94 702	-81 000	462 505
Årets resultat	94 702	-94 702	-5 067 865	-5 067 865
<b>Eget kapital</b>	<b>1 018 176</b>	<b>0</b>	<b>-5 067 865</b>	<b>-4 049 689</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	543 506
Årets resultat	-5 067 865
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-81 000
<b>Totalt</b>	<b>-4 605 360</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	285 625
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-4 319 735</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 052 224	1 026 736
Övriga rörelseintäkter	3	-1 936	6 006
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 050 288</b>	<b>1 032 742</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 610 105	-646 090
Övriga externa kostnader	9	-211 680	-83 641
Personalkostnader	10	-167 973	-156 068
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-26 508	-26 503
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 016 266</b>	<b>-912 302</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-4 965 978</b>	<b>120 440</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 979	2 511
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-114 867	-28 250
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-101 888</b>	<b>-25 739</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-5 067 865</b>	<b>94 702</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-5 067 865</b>	<b>94 702</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	2 438 304	2 464 812
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 438 304</b>	<b>2 464 812</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 438 304</b>	<b>2 464 812</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		-8 511	12 540
Övriga fordringar	14	36 301	278 722
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>27 790</b>	<b>291 262</b>
<b>Kassa och bank</b>			
SBC klientmedel i SHB		1 069 290	466 395
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 069 290</b>	<b>466 395</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 097 080</b>	<b>757 657</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 535 384</b>	<b>3 222 469</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		270 046	270 046
Fond för yttre underhåll		285 625	204 625
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>555 671</b>	<b>474 671</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		462 505	448 804
Årets resultat		-5 067 865	94 702
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 605 360</b>	<b>543 505</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-4 049 689</b>	<b>1 018 176</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 253 000	2 056 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 253 000</b>	<b>2 056 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	3 103 000	8 000
Leverantörsskulder		72 012	40 520
Skatteskulder		7 524	4 620
Övriga kortfristiga skulder		-2 315	3 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	151 852	91 463
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 332 073</b>	<b>148 292</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 535 384</b>	<b>3 222 469</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-4 965 978</b>	<b>120 440</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	26 508	26 503
	<b>-4 939 470</b>	<b>146 944</b>
Erhållen ränta	12 979	2 511
Erlagd ränta	-76 288	-29 191
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-5 002 778</b>	<b>120 264</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	594	-12 557
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	50 202	11 404
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-4 951 982</b>	<b>119 110</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	5 300 000	0
Amortering av lån	-8 000	-8 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>5 292 000</b>	<b>-8 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>340 018</b>	<b>111 110</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>729 273</b>	<b>618 163</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 069 290</b>	<b>729 273</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Karlshamnsgården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	953 178	925 399
Intäkter kabel-TV	96 000	96 000
Pantsättningsavgift	0	5 313
Överlåtelseavgift	3 046	0
Öres- och kronutjämning	0	24
<b>Summa</b>	<b>1 052 224</b>	<b>1 026 736</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	-5 786	6 006
Återbäring försäkringsbolag	3 850	0
<b>Summa</b>	<b>-1 936</b>	<b>6 006</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 944	0
Brandskydd	3 374	7 765
Gårdkostnader	1 121	0
Förbrukningsmaterial	11 894	1 015
<b>Summa</b>	<b>20 333</b>	<b>8 780</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	6 188	0
Dörrar och lås/porttele	825	0
Elinstallationer	0	1 733
Tak	5 700	0
<b>Summa</b>	<b>12 713</b>	<b>1 733</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Fasader	4 892 500	0
Balkonger/altaner	8 345	0
<b>Summa</b>	<b>4 900 845</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	54 708	60 180
Uppvärmning	262 584	228 361
Vatten	80 846	84 038
Sophämtning/renhållning	19 008	57 840
Grovsopor	45 410	7 733
<b>Summa</b>	<b>462 556</b>	<b>438 152</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	31 501	29 168
Kabel-TV	129 720	120 729
Fastighetsskatt	52 437	48 608
Korr. fastighetsskatt	0	-1 080
<b>Summa</b>	<b>213 658</b>	<b>197 425</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 691
Tele- och datakommunikation	1 859	618
Revisionsarvoden extern revisor	3 200	0
Fritids och trivselkostnader	0	3 226
Föreningskostnader	4 247	4 085
Förvaltningsarvode enl avtal	52 998	51 508
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	788	0
Administration	116 828	9 519
Konsultkostnader	24 802	7 875
Bostadsrätterna Sverige	5 120	5 120
<b>Summa</b>	<b>211 680</b>	<b>83 641</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	77 878	60 375
Löner till kollektivanst	3 075	0
Lön - fastighets-skötare	47 780	51 758
Revisionsarvode arvoderad	0	3 200
Övriga arvoden	0	1 050
SPP/tjänstepension/FORA	2 273	2 772
Arbetsgivaravgifter	36 967	36 373
Löneskatt	0	540
<b>Summa</b>	<b>167 973</b>	<b>156 068</b>

### Anställda under året

Föreningen har haft 1 anställd.

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	113 906	28 250
Övriga räntekostnader	961	0
<b>Summa</b>	<b>114 867</b>	<b>28 250</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	2 650 335	2 650 335
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>2 650 335</b>	<b>2 650 335</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-185 523	-159 020
Årets avskrivning	-26 508	-26 503
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-212 031</b>	<b>-185 523</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>2 438 304</b>	<b>2 464 812</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	15 600 000	15 600 000
Taxeringsvärde mark	11 400 000	11 400 000
<b>Summa</b>	<b>27 000 000</b>	<b>27 000 000</b>



<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	400 040	400 040
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>400 040</b>	<b>400 040</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-400 040	-400 040
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-400 040</b>	<b>-400 040</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	36 301	15 844
Klientmedel	0	262 878
<b>Summa</b>	<b>36 301</b>	<b>278 722</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Handelsbanken	2024-12-01	1,25 %	1 245 000	1 245 000
Handelsbanken	2026-12-01	1,53 %	811 000	819 000
Handelsbanken	2025-07-30	4,79 %	1 850 000	-
Handelsbanken	2024-01-22	5,10 %	1 850 000	-
Stadshypotek	2025-12-01	4,30 %	1 600 000	-
<b>Summa</b>			<b>7 356 000</b>	<b>2 064 000</b>
Varav kortfristig del			3 103 000	8 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 276 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	38 657	78
Uppl kostnad arvoden	0	874
Uppl kostn semesterlöner	0	3 978
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	275
Förutbet hyror/avgifter	113 195	86 258
<b>Summa</b>	<b>151 852</b>	<b>91 463</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 358 000	2 140 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från och med 1/1 2024 höjdes avgiften med 28%. Efter årskiftet uppdagades förekomst av asbestdamm på vinden. Då detta var en följd av saneringen av eternitplattor, reklameras detta till byggföretaget, men i skrivande stund har asbestdammet ej sanerats.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

---

Axel Dahlqvist  
Kassör

---

Daniel Serra  
Ordförande

---

Ellinor Fast  
Styrelseledamot

---

Filip André Wettlén  
Vice Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Mattias Abrahamsson  
Revisor

---

Pär Svensson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2024 18:27

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 16.04.2024 12:27

DOCUMENT ID:

r1KGRoeA

ENVELOPE ID:

SyROMCjg0-r1KGRoeA

DOCUMENT NAME:

Brf Karlshamnsgården, 746000-1816 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Filip André Wettlén filip.wettlen@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2024 20:28 17.04.2024 20:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/05/20) IP: 213.89.114.235
2. DANIEL SERRA daniel@chronocopiapublishing.com	Signed Authenticated	18.04.2024 12:59 18.04.2024 12:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/06/07) IP: 78.82.229.31
3. Axel Dahlqvist axeldahlqvist@hotmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 16:24 18.04.2024 16:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/04/26) IP: 213.89.119.69
4. ELLINOR FAST ellinor.fast@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 16:26 22.04.2024 16:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/07/25) IP: 213.89.101.229
5. Pär Mikael Svensson par.svensson@littera.se	Signed Authenticated	22.04.2024 16:56 22.04.2024 16:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/12/07) IP: 213.89.100.154
6. LEIF ERIK MATTIAS ABRAHAMSSON Mattias.abrahamsson.72@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 18:27 23.04.2024 18:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/09/26) IP: 31.3.152.175

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Undertecknade, som vid 2022 års föreningsstämma utsetts att granska Bostadsrättsföreningen Karlshamnsgårdens räkenskaper samt styrelsens förvaltning för år 2023, får efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse.

Vi har granskat årsredovisningen, tagit del av räkenskaper, protokoll och andra handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder vi ansett erforderliga.

Föreningens räkenskaper, som förts genom SBC:s försorg, är förda med ordning och noggrannhet samt är väl verifierade. Det bokslut som upprättats av SBC med stöd av nyss nämnda räkenskaper följer god redovisningssed. Styrelsens mötesprotokoll uppvisar erforderlig överskådlighet och väl avvägd innehållslig detaljnivå.

Tillgångar och skulder per den 31 december 2023 har inventerats utan anmärkning.

Då den sålunda utförda revisionen inte givit anledning till anmärkning beträffande de till oss överlämnade redovisningshandlingarna, föreningens bokföring eller i övrigt beträffande förvaltningen av dess angelägenheter tillstyrker vi:

att den i årsredovisningen intagna och av oss påtecknade balansräkningen per den 31 december 2023 fastställs,

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2023 års förvaltning,

att årets resultat disponeras i enlighet med styrelsens förslag.

Malmö den 15 april 2024

Revisor

Revisor

Mattias Abrahamsson

Pär Svensson



# Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2024 18:29

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 16.04.2024 12:27

DOCUMENT ID:

HybLYGCjgC

ENVELOPE ID:

SkIAuf0jxC-HybLYGCjgC

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse 2023\_osignerad.pdf

1 page

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Pär Mikael Svensson par.svensson@littera.se	Signed Authenticated	22.04.2024 16:57 22.04.2024 16:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/12/07) IP: 213.89.100.154
2. LEIF ERIK MATTIAS ABRAHAMSSON Mattias.abrahamsson.72@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 18:29 23.04.2024 18:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/09/26) IP: 31.3.152.175

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed