

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Karlshamnsgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1937-08-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1937-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2000-11-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Daniel Serra	Ordförande
Filip Wettlén	Vice ordförande
Tomas Andersson	Sekreterare
Axel Dahlqvist	Kassör
Lina-Marika Tillberg	Ledamot

Emelie Felicia Bernström	Suppleant
Mimmi Thorén	Suppleant
Jan Valencia	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mattias Abrahamsson	Ordinarie Intern	
Pär Svensson	Ordinarie Intern	Ingen, medlem i föreningen
Annika Atterlid Ohlsson	Suppleant Intern	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21.

Extra föreningsstämma hölls 2022-11-20. Extra stämma med anledning av bekräftelse av stadgeändring samt tillfällig höjning av styrelsearvode.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GNISTAN 8	1938	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Dina Försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

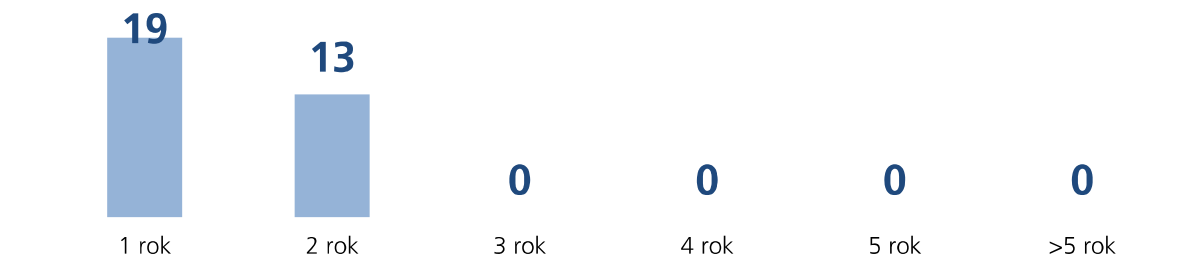
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 698 m², varav 1 698 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Tvättstuga 1
Tvättstuga 2

Kommentar

"Gamla tvättstugan"
"Nya tvättstugan"

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av vattenledningar i källaren samt byte av radiator reglage i samtliga lgh	2019	Våren 2019
Byte/underhåll av värmepanna	2018	höst
Byte staket/innergård (väster)	2017	sommar
Instrumpning av rören i källaren	2016	
Målning av fönster och balkongräcken utvändigt	2013	
"Nya" tvättstugan inrättades	2010	
Relining av avloppsstammar	2007	
Tvättstugorna renoverades	2006	Utfört ca 2006
Cykelställ byggdes på innergården	2006	
Målat fönster utvändigt	2005	
Stambyte	1997 - 1998	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasad, tak och fönsterrenovering	2023	höst
Ordna dränering samt fixa underminering av innergården	2024	vår/sommar
Staket (norr)	2024	sommar/höst
Lagning av fotlist/innertrappor	2024	Sommar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk administrativ fastighetsförvaltning	SBC

Övrig information

Verksamhetsberättelse: Brf Karlshamnsgården är en av Malmös äldsta bostadsrättsföreningar med byggår 1938, belägen vid Folkets Park vid Möllevången. Det är en varsamt moderniserad fastighet med bevarade ursprungliga detaljer, som trapphusmålningar, och några lägenheter har fortfarande kvar originalinredningar från 1930-talet. Till föreningen hör en uppskattad innergård med trädgårdskänsla.

Föreningsärenden: Föreningens årsmöte ägde rum 21/6 2022 varvid styrelse- och revisionsberättelse för år 2021 föredrogs och godkändes, ansvarsfrihet beviljades och stadgeenliga val förrättades. Styrelsen har under 2022 haft 10 protokollförda möten 5 arbetande samt ett konstituerande möte. Föreningen har dessutom haft en extrainkallad föreningsstämma 20/11 2022.

Nya medlemmar i föreningen är följande: Carl Nymansson, lgh 6 Jon Ohlin, lgh 24

Under 2022 hade vi två andrahandsuthyrningar i huset.

I juli genomförde vi en planerad höjning av medlemsavgiften med 3% för att finansiera kommande fasad och takarbete. Vi planerar för en höjning om 3% varje år under de närmaste 3 åren för på så sätt finansiera de utgifter vi får i samband med renoveringen.

Föreningens ekonomi

Arvoden:

Till styrelsen har för 2022/2023 utbetalats (exklusive revisorernas utbetalning) ett arvode om 78750 kr baserat på 1,5 prisbasbelopp (à 52500 kr). Arvodet delades in i 16 andelar, varje andel motsvaras av 4922 kr. Andelarna har fördelats enligt följande: Till ordförande, vice ordförande samt sekreterare har utbetalats 3 andelar (14766 kr) person/år. Till övriga ordinarie ledamöter har utbetalats 2 andelar (9844 kr) person/år. Till suppleanter har utbetalats 1 andel (4933 kr) person/år. Till revisorerna har utbetalats 1600 kr vardera.

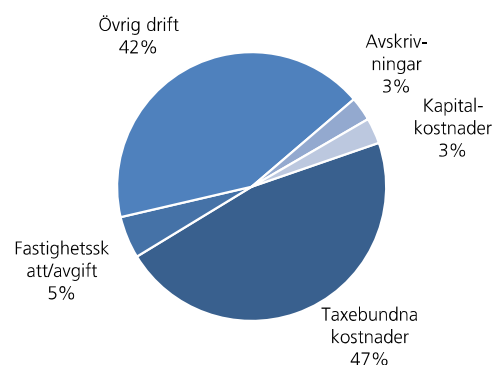
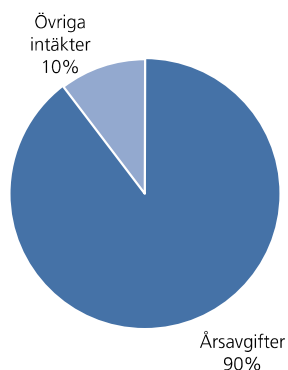
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-07-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-07-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	618 163	555 910
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 032 742	994 121
Finansiella intäkter	2 511	489
Minskning kortfristiga fordringar	0	6 750
Ökning av kortfristiga skulder	10 463	8 920
	1 045 716	1 010 280
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	885 798	901 082
Finansiella kostnader	28 250	26 945
Ökning av kortfristiga fordringar	12 557	0
Minskning av långfristiga skulder	8 000	20 000
	934 605	948 027
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	729 273	618 163
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	111 110	62 253

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 21/6 2022 höll föreningen sin årsstämma på innergården i fint juniväder. Vid årsstämman deltog 17 röstberättigade medlemmar, inklusive styrelsen, samt 3 medlemmar via ombud. Vid stämman antogs styrelsens propositioner om nya stadgar, nya ordningsregler samt ett förslag om återställande av balkonger. Den 20/11 2022 höll föreningen en extrainsatt föreningsstämma med anledning av att stadgarna behövde ratificeras i en andra stämma. Vid stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar. Vid stämman hade styrelsen även lagt en proposition om att för innevarande år höja ersättningen till styrelsen från 1,25 -1,5 prisbasbelopp, pga av den ökade arbetsbördan som upphandling och förhandling med byggfirmor innebar. Båda propositioner godtogs av de närvarande.

Föreningens två årliga gårdsdagar gick av stapeln 24/4 samt 30/10 2022. Vårstäddagen hade god uppslutning, medan höststäddagen enbart såg ett fåtal deltagare. Vi samlades för att städa, sopa, rensa rabatter, räfsa gräsmattan samt plantera nytt. Som avslutning bjöd föreningen på pizza till de som deltagit. Som vanligt utgick en liten ersättning till de som deltog.

Överlämningsmiddag med gamla och nya styrelsen, revisorer samt vaktmästaren Bengt ägde rum på restaurang Scania 8/11 2022, ett mycket trevligt event, under vilket de nya medlemmarna i styrelsen närmare lärde känna de tidigare och de avgående kunde tackas av.

Karlshamnsgårdens traditionella kräftskiva anordnades 17/9 2021 och var en trevlig tillställning med cirka 10 personer närvarande. Vädret var trevligt och festen gick av stapeln utomhus. Föreningen bjöd som vanligt på kräftor med tilltugg.

Körsbärsträdstandningen: Den numera traditionsenliga körsbärsträdstandningen anordnades 20/11 2022 cirka 10 personer deltog och njöt av medeltida glögg, pepparkakor samt kastanjer rostade över eld. Ljusslingan i körsbärsträdet tändes traditionsenligt.

Under året har styrelsen eller delar av denna:

- Drivit frågan om fasad och takrenovering. Styrelsen beslutade att gå vidare med upphandling av fasad och takrenovering utan Epcon. Efter externa konsultationer insåg styrelsen att processen skulle gå snabbare och billigare utan Epcons inblandning. Under årsstämman lades underlag för återställande av balkongerna fram och beslut togs att styrelsen skulle gå vidare med dessa. Under 2023 har det dock framkommit att takets skick var avsevärt sämre än vad styrelsen tidigare trott. På grund av detta avser styrelsen att genomföra renovering av fasad, tak och fönster så snart som möjligt, medan balkongerna skjuts på framtiden.
- Handhåvt ett ärende kring ett par vattenläckor.
- Handhåvt en vattenläcka på vinden.
- Föreningen uppmärksammade vår vaktmästare Bengt med en present då han fyllde 60 år.
- Jobbat med uppdateringar av lathundar och mallar för att underlätta framtida byten av styrelse.
- Fräschat upp innergården, genom att uppmuntra till odling samt föryngra någon av rabatterna.
- Fortsatt driva föreningens Facebook-sida och uppdaterat material på föreningens hemsida. Löpande stämt av ärenden med SBC/Bostadsrätternas jurister för att få goda råd och kunna fatta konsekventa och rättvisa beslut.
- Löpande bistått mäklare, Skatteverket och medlemmar med uppgifter av olika slag.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	545	529	521	521
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 216	1 220	1 232	1 246
Elkostnad/m ² totalyta	35	25	22	27
Värmekostnad/m ² totalyta	134	133	117	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	49	46	47	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	17	16	16	13
Soliditet (%)	32	30	29	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	95	40	110	-581
Nettoomsättning (tkr)	1 027	992	978	978

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 698 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	38 239	0	0	38 239
Upplåtelseavgifter	231 808	0	0	231 808
Fond för yttre underhåll	204 625	81 000	-14 375	138 000
S:a bundet eget kapital	474 671	81 000	-14 375	408 046
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	448 804	-81 000	54 455	475 349
Årets resultat	94 702	94 702	-40 080	40 080
S:a fritt eget kapital	543 505	13 702	14 375	515 429
S:a eget kapital	1 018 176	94 702	0	923 475

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	94 702
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	529 803
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-81 000
summa balanserat resultat	543 505

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	543 505
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 026 736	992 158
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 006	1 963
Summa rörelseintäkter		1 032 742	994 121
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-646 090	-639 212
Övriga externa kostnader	Not 5	-83 641	-106 998
Personalkostnader	Not 6	-156 068	-154 872
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-26 503	-26 503
Summa rörelsekostnader		-912 302	-927 586
RÖRELSERESULTAT		120 440	66 535
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 511	489
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 250	-26 945
Summa finansiella poster		-25 739	-26 456
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		94 702	40 080
ÅRETS RESULTAT		94 702	40 080

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	2 464 812	2 491 315
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 464 812	2 491 315
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 464 812	2 491 315
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		12 540	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	745 117	633 990
Summa kortfristiga fordringar		757 657	633 990
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		757 657	633 990
SUMMA TILLGÅNGAR		3 222 469	3 125 305

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		270 046	270 046
Fond för yttre underhåll	Not 11	204 625	138 000
Summa bundet eget kapital		474 671	408 046
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		448 804	475 349
Årets resultat		94 702	40 080
Summa fritt eget kapital		543 505	515 429
SUMMA EGET KAPITAL		1 018 176	923 475
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 056 000	2 048 000
Summa långfristiga skulder		2 056 000	2 048 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 000	24 000
Leverantörsskulder		40 520	39 727
Skatteskulder		4 620	4 293
Övriga skulder		3 690	3 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	91 463	82 013
Summa kortfristiga skulder		148 292	153 830
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 222 469	3 125 305

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnad	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	925 399	898 452
Kabel-TV intäkter	96 000	93 700
Överlåtelse/pantsättning	5 313	0
Öresutjämning	24	6
	1 026 736	992 158

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	6 006	1 963
	6 006	1 963

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Gård	0	3 527
	Förbrukningsmateriel	1 015	1 148
	Brandskydd	7 765	8 910
		8 780	13 585
	Reparationer		
	Elinstallationer	1 733	0
		1 733	0
	Periodiskt underhåll		
	Tak	0	14 375
		0	14 375
	Taxebundna kostnader		
	El	60 180	42 844
	Värme	228 361	225 510
	Vatten	84 038	78 038
	Sophämtning/renhållning	57 840	54 042
	Grovsopor	7 733	11 770
		438 152	412 204
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 168	35 592
	Kabel-TV	120 729	116 768
		149 897	152 360
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	47 528	46 688
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	646 090	639 212
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 691	0
	Tele- och datakommunikation	618	1 076
	Föreningskostnader	4 085	6 173
	Styrelseomkostnader	0	449
	Fritids- och trivselkostnader	3 226	0
	Förvaltningsarvode	51 508	50 400
	Administration	9 519	3 413
	Konsultarvode	7 875	40 438
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 120	5 050
		83 641	106 998
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	64 625	61 124
	Löner	51 758	54 758
	Sociala kostnader	39 685	38 990
		156 068	154 872

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	26 503	26 503
		26 503	26 503
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	2 650 335	2 650 335
	Utgående anskaffningsvärde	2 650 335	2 650 335
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-159 020	-132 517
	Årets avskrivningar enligt plan	-26 503	-26 503
	Utgående avskrivning enligt plan	-185 523	-159 020
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 464 812	2 491 315
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 600 000	12 400 000
	Taxeringsvärde mark	11 400 000	10 600 000
		27 000 000	23 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	27 000 000	23 000 000
		27 000 000	23 000 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	400 040	400 040
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	400 040	400 040
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-400 040	-400 040
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-400 040	-400 040
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	15 844	15 827
	Klientmedel hos SBC	262 878	303 099
	Räntekonto hos SBC	466 395	315 063
		745 117	633 990

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	138 000	69 000
	Reservering enligt stadgar	81 000	69 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-14 375	0
	Vid årets slut	204 625	138 000

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,250 %	1 245 000	1 245 000	2024-12-01
	Handelsbanken	1,530 %	819 000	827 000	2026-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		2 064 000	2 072 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 000	-24 000	
			2 056 000	2 048 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 024 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 140 000	2 140 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvodet	874	0
	Sociala avgifter	275	0
	Ränta	78	1 019
	Avgifter och hyror	86 258	77 016
	Semesterlöner	3 978	3 978
		91 463	82 013

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under vintern 2022 noterade vi en större vattenläcka i vinden, varvid Helens Plåt kallades in så vi kunde akut åtgärda de läckor som fanns vid skorsten etc. Detta innebar även att styrelsen kände sig nödgad att skyndsamt gå vidare med fasad och tak renoveringen. Detta innebär i förlängningen också att sådana insatser som kräver byggnadslov såsom balkong, sköts på framtiden.

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2023

Daniel Serra
Ordförande

Filip Wettlén
Vice ordförande

Tomas Andersson
Sekreterare

Axel Dahlqvist
Kassör

Lina-Marika Tillberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Mattias Abrahamsson
Intern revisor

Pär Svensson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Undertecknade, som vid 2021 års föreningsstämma utsetts att granska Bostadsrättsföreningen Karlshamnsgårdens räkenskaper samt styrelsens förvaltning för år 2022, 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 nysst nämnda räkenskaper följer god redovisningssed. Styrelsens mötesprotokoll uppvisar erforderlig överskådlighet.

Tillgångar och skulder per den 31 december 2022 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 2022 fastställs,

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2022 års förvaltning,

att årets resultat disponeras i enlighet med styrelsens förslag.

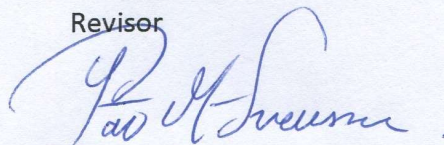
Malmö den 2 maj 2023

Revisor



Mattias Abrahamsson

Revisor



Pär Svensson

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	939 000	925 399	911 000
Kabel-TV intäkter	96 000	96 000	96 000
Överlåtelse/pantsättning	0	5 313	0
Öresutjämning	0	24	0
Övriga intäkter	0	6 006	0
	1 035 000	1 032 742	1 007 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	0	0	-4 000
Städning enligt beställning	0	0	-1 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-6 000
Sophantering	0	0	-1 000
Gård	-4 000	0	-3 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 015	-3 000
Brandskydd	-10 000	-7 765	-11 000
	-16 000	-8 780	-29 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-18 000	0	-22 000
Elinstallationer	0	-1 733	0
	-18 000	-1 733	-22 000
Taxebundna kostnader			
El	-66 000	-60 180	-39 000
Värme	-249 000	-228 361	-206 000
Vatten	-86 000	-84 038	-80 000
Sophämtning/renhållning	-60 000	-57 840	-50 000
Grovsopor	-13 000	-7 733	-16 000
	-474 000	-438 152	-391 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-40 000	-29 168	-37 000
Kabel-TV	-129 000	-120 729	-121 000
	-169 000	-149 897	-158 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-44 093	-48 608	-45 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	1 080	0
	-44 093	-47 528	-45 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-1 691	0
Tele- och datakommunikation	-2 000	-618	-1 000
Föreningskostnader	-7 000	-4 085	-1 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-3 226	-2 000
Förvaltningsarvode	-56 000	-51 508	-52 000
Administration	-8 000	-9 519	-7 000
Konsultarvode	0	-7 875	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 120	-5 000
	-80 000	-83 641	-71 000

	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
Personalkostnader			
Lön - fastighetskötsel	-53 000	-51 758	-52 000
Lön - övrigt	-3 000	0	-7 000
Styrelsearvode	-72 450	-60 375	-57 000
Revisionsarvode arvoderad	-4 000	-3 200	-2 000
Övriga arvoden	0	-1 050	0
Arbetsgivaravgifter	-33 000	-36 373	-33 000
Löneskatt	0	-540	0
FORA	-3 000	-2 772	-3 000
	-168 450	-156 068	-154 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-27 000	-26 503	-27 000
	-27 000	-26 503	-27 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-996 543	-912 302	-897 000
RÖRELSERESULTAT	38 457	120 440	110 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 331	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	163	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	17	0
Låneräntor	-29 000	-28 250	-126 000
	-29 000	-25 739	-126 000
RESULTAT	9 457	94 702	-16 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se