



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Karlshamnsgården



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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Karlshamnsgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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
Tomas Andersson	Ledamot
Axel Dahlqvist	Ledamot
Lina-Marika Tillberg	Ledamot
Filip Wettlén	Ledamot
Emelie Felicia Bernström	Suppleant
Jan Valencia	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Paulina Dahl
Pär Svensson

Ordinarie Intern
Ordinarie Intern

Ingen, medlem i föreningen
Ingen, medlem i föreningen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GNISTAN 8	1938	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
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 lägenheter	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	2022/23	Höst
Lagning av fotlist/innertrappor	2023	Sommar
Ordna dränering samt fixa underminering av innergården	2024	Vår/sommar
Staket (norr)	2024	Sommar/höst

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk administrativ fastighetsförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

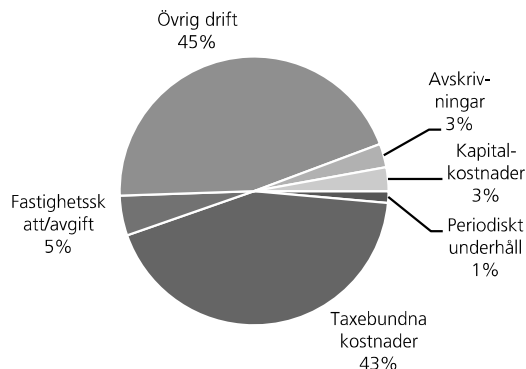
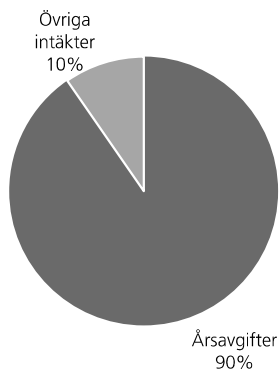
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-07-01 med 3 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	555 910	536 836
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	994 121	980 810
Finansiella intäkter	489	103
Minskning kortfristiga fordringar	6 750	123
Ökning av kortfristiga skulder	8 920	0
	1 010 280	981 036
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	901 082	817 142
Finansiella kostnader	26 945	27 242
Minskning av långfristiga skulder	20 000	24 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	93 578
	948 027	961 962
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	618 163	555 910
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	62 253	19 074

*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 1 459 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

Föreningsreningen: Föreningens årsmöte ägde rum 21-06-29 varvid styrelse- och revisionsberättelse för år 2020 föredrogs och godkändes, ansvarsfrihet beviljades och stadgeenliga val förrättades. Styrelsen har under 2021 haft 9 protokollförda möten, 6 arbetande samt ett konstituerande möte. Nya medlemmar i föreningen är följande:

Annika Anton lgh 3

Vilgot Qvint lgh 7

Mimmi Thorén lgh 9

Christofer Svensson & Emilia Andersson lgh 18

Linn Sackmann Franzén lgh 23

Tyra Davidsson Brennborg lgh 25

Emma Gebre-Medhin lgh 30

Sara Lehmann lgh 34

Under 2021 hade vi tre andrahandsuthyrningar i huset.

Vidare återgick lägenheten 24-25 till att återigen vara två lägenheter (Besluts om detta togs 2/2 2021)

Föreningen består därmed numera av 32 lägenheter.

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 4 åren för på så sätt finansiera de utgifter vi får i samband med renoveringen.

Arvoden: Till styrelsen har för 2021/2022 utbetalats (exklusive revisorernas utbetalning) ett arvode om 59500 kr baserat på 1,25 prisbasbelopp (47600 kr). Arvodet delades in i 13 delar, har fördelats enligt följande: Till ordförande har utbetalats 3 andelar person/år. Till övriga ordinarie och ledamöter har utbetalats 2 andelar person/år. Till suppleanter har utbetalats 1 andel person/år. Till revisorerna har utbetalats 1600 kr vardera.

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.

Gemensamma aktiviteter 2021:

Föreningens två årliga gårdsdagar gick av stapeln 210424 samt 211031. Båda hade god uppslutning och 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.

Årsstämman ägde rum 29/6 2021. 11 medlemmar, inklusive styrelsen, samt en via ombud samlades i vid innergården för att gå igenom föreningens verksamhetsår och avhandla gemensamma angelägenheter.

Skiftesmiddag Överlämningsmiddag med gamla och nya styrelsen, revisorer samt vaktmästaren Bengt ägde rum på restaurang 400 grader 2/9 2021, 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 11/9 2021 och var en trevlig tillställning med ca 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 5/12 2021 cirka 11 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:

Vid årsmötet ersattes stora delar av styrelsen, dessa har under årets gång satts in i styrelsearbetet och lärt sig rutiner kring föreningens skötsel.

Drivit frågan om fasad och takrenovering med nära samarbete med Epcon, den konsult vi har anlitat för att handa renoveringen. Vissa komplikationer och överväganden har tillträtt vilket gör att frågan dragit ut på tiden, dessa redovisas separat.

Handhåvt ett ärende kring en större vattenläcka.

Varit i kontakt med grannföreningen angående grinden mellan våra föreningar och det spring som förekommit dem emellan.

Handhåvt en mindre vattenläcka på vinden.

Justerat en felräkning av styrelsearvodet för 2020.

Jobbat med uppdateringar av lathundar och mallar för att underlätta framtida byten av styrelse.

Fräschat upp innergården, genom att införskaffa ytterligare pallkrage, 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. Anslutning till årsskiftet delade vi å föreningens vägnar ut en julklapp till vår vaktmästare Bengt, som tack för föregående års insats.

Styrelsen föreslår att årets vinst balanseras i ny räkning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelser under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47

Tillkommande medlemmar: 18

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	529	521	521	521
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 220	1 232	1 246	1 084
Elkostnad/m ² totalyta	25	22	27	26
Värmekostnad/m ² totalyta	133	117	122	147
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	47	41	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	16	16	13	13
Soliditet (%)	30	29	25	41
Resultat efter finansiella poster (tkr)	40	110	-581	-172
Nettoomsättning (tkr)	992	978	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	138 000	69 000	0	69 000
S:a bundet eget kapital	408 046	69 000	0	339 046
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	475 349	-69 000	110 026	434 322
Årets resultat	40 080	40 080	-110 026	110 026
S:a fritt eget kapital	515 429	-28 920	0	544 349
S:a eget kapital	923 475	40 080	0	883 395

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	40 080
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	544 349
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-69 000
summa balanserat resultat	515 429

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

14 375
529 804

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	992 158	978 186
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 963	2 624
Summa rörelseintäkter		994 121	980 810
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-639 212	-595 358
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 998	-67 549
Personalkostnader	Not 6	-154 872	-154 235
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-26 503	-26 503
Summa rörelsekostnader		-927 586	-843 645
RÖRELSERESULTAT		66 535	137 165
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		489	103
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 945	-27 242
Summa finansiella poster		-26 456	-27 139
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		40 080	110 026
ÅRETS RESULTAT		40 080	110 026

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	2 491 315	2 517 818
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 491 315	2 517 818
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 491 315	2 517 818
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	6 750
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	633 990	571 737
Summa kortfristiga fordringar		633 990	578 487
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		633 990	578 487
SUMMA TILLGÅNGAR		3 125 305	3 096 305

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		270 046	270 046
Fond för yttre underhåll	Not 11	138 000	69 000
Summa bundet eget kapital		408 046	339 046
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		475 349	434 322
Årets resultat		40 080	110 026
Summa ansamlad förlust		515 429	544 349
SUMMA EGET KAPITAL		923 475	883 395
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 048 000	1 245 000
Summa långfristiga skulder		2 048 000	1 245 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	24 000	847 000
Leverantörsskulder		39 727	33 623
Skatteskulder		4 293	3 304
Övriga skulder		3 797	3 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	82 013	80 584
Summa kortfristiga skulder		153 830	967 910
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 125 305	3 096 305

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 årsboks slutet. 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	2021	2020
Byggnad	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	898 452	885 192
Kabel-TV intäkter	93 700	93 000
Öresutjämning	6	-6
	992 158	978 186

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	0	2 624
Övriga intäkter	1 963	0
	1 963	2 624

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Gemensamma utrymmen	0	174
	Gård	3 527	2 418
	Förbrukningsmateriel	1 148	2 203
	Brandskydd	8 910	10 532
		13 585	15 327
	Reparationer		
	VVS	0	2 728
	Elinstallationer	0	1 544
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 588
		0	7 859
	Periodiskt underhåll		
	Tak	14 375	0
		14 375	0
	Taxebundna kostnader		
	El	42 844	36 698
	Värme	225 510	197 963
	Vatten	78 038	79 202
	Sophämtning/renhållning	54 042	47 185
	Grovsopor	11 770	14 475
		412 204	375 523
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 592	34 958
	Kabel-TV	116 768	115 964
		152 360	150 922
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	46 688	45 728
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	639 212	595 358
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	1 076	458
	Föreningskostnader	6 173	716
	Styrelseomkostnader	449	2 975
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 755
	Förvaltningsarvode	50 400	49 324
	Administration	3 413	7 320
	Konsultarvode	40 438	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 050	5 000
		106 998	67 549
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	61 124	60 725
	Löner	54 758	58 358
	Sociala kostnader	38 990	35 152
		154 872	154 235

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	26 503	26 503
		26 503	26 503
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-132 517	-106 013
	Årets avskrivningar enligt plan	-26 503	-26 503
	Utgående avskrivning enligt plan	-159 020	-132 517
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 491 315	2 517 818
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 400 000	12 400 000
	Taxeringsvärde mark	10 600 000	10 600 000
		23 000 000	23 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	23 000 000	23 000 000
		23 000 000	23 000 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	15 827	15 827
	Klientmedel hos SBC	303 099	555 910
	Räntekonto hos SBC	315 063	0
		633 990	571 737

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	69 000	69 000
	Reservering enligt stadgar	69 000	69 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-69 000
	Vid årets slut	138 000	69 000

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	Handelsbanken	1,250 %	1 245 000	1 245 000
	Handelsbanken	1,530 %	827 000	847 000
	Summa skulder till kreditinstitut		2 072 000	2 092 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-24 000	-847 000
			2 048 000	1 245 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 952 000 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	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 140 000	2 140 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	1 019	0
	Avgifter och hyror	77 016	76 606
	Semesterlöner	3 978	3 978
		82 013	80 584

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har arbetat vidare på att ta in underlag för husets tak och fasadrenovering. Vid möte med Epcon framgick det att vi har stött på vissa problem, vilket i sin tur har fördröjt styrelsens arbete. Då fönstren skall renoveras har vi ställts inför det faktum att dörrarna till våra franska balkonger inte längre uppfyller krav på brandsäkerhet och därför måste utformningen bytas helt. Epcons förslag var att den franska balkongen blir tvådelad i brösthöjd. Den övre delen blir ett vanligt fönster och den nedre blir ett fast fönster med brandklassat glas. Då styrelsen betraktade detta som en påtaglig nedgradering av standarden i lägenheterna undersöks nu möjligheten att återskapa de balkonger som en gång fanns. Detta är en godtagbar lösning ur brandskyddssynpunkt. Att bygga balkonger medför givetvis en kostnad. Detaljer kring de ekonomiska förutsättningarna för en eventuell balkonginstallation kommer att redovisas separat i en motion från styrelsen.

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2022

Daniel Serra
Ordförande

Tomas Andersson
Ledamot

Axel Dahlqvist
Ledamot

Lina-Marika Tillberg
Ledamot

Filip Wettlén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Paulina Dahl
Intern revisor

Pär Svensson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Undertecknade, som vid 2020 års föreningsstämma utsetts att granska Bostadsrättsföreningen Karlshamnsgårdens räkenskaper samt styrelsens förvaltning för år 2021, 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.

Tillgångar och skulder per den 31 december 2021 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 2021 fastställs,

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2021 års förvaltning,

att årets resultat disponeras i enlighet med styrelsens förslag.

Malmö den 17 maj 2022

Revisor

Revisor

Paulina Dahl

Pär Svensson

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	911 000	898 452	898 275
Kabel-TV intäkter	96 000	93 700	93 000
Öresutjämning	0	6	0
Övriga intäkter	0	1 963	0
	1 007 000	994 121	991 275
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-4 000	0	-1 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	-1 000
Gemensamma utrymmen	-6 000	0	-1 000
Sophantering	-1 000	0	-1 000
Gård	-3 000	-3 527	-2 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 148	-1 000
Brandskydd	-11 000	-8 910	-5 000
	-29 000	-13 585	-12 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-22 000	0	-29 000
	-22 000	0	-29 000
Periodiskt underhåll			
Tak	0	-14 375	-1 000 000
Fasad	0	0	-1 500 000
Fönster	0	0	-2 500 000
	0	-14 375	-5 000 000
Taxebundna kostnader			
El	-39 000	-42 844	-47 000
Värme	-206 000	-225 510	-216 000
Vatten	-80 000	-78 038	-70 000
Sophämtning/renhållning	-50 000	-54 042	-46 000
Grovsopor	-16 000	-11 770	-14 000
	-391 000	-412 204	-393 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-37 000	-35 592	-36 000
Kabel-TV	-121 000	-116 768	-120 000
	-158 000	-152 360	-156 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-45 000	-46 688	-45 000
	-45 000	-46 688	-45 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-1 076	-1 000
Föreningskostnader	-1 000	-6 173	-3 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-449	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-52 000	-50 400	-52 000
Administration	-7 000	-3 413	-5 000
Konsultarvode	0	-40 438	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 050	-5 000
	-71 000	-106 998	-73 000

Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-52 000	-52 078	-52 000
Lön - övrigt	-7 000	-2 680	0
Styrelsearvode	-57 000	-57 924	-57 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-3 200	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-33 000	-36 052	-33 000
Löneskatt	0	-569	0
FORA	-3 000	-2 369	-3 000
	-154 000	-154 872	-147 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-27 000	-26 503	-27 000
	-27 000	-26 503	-27 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-897 000	-927 586	-5 882 000
RÖRELSERESULTAT	110 000	66 535	-4 890 725
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	63	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	426	0
Låneräntor	-126 000	-26 895	-126 000
Övriga räntekostnader	0	-50	0
	-126 000	-26 456	-126 000
RESULTAT	-16 000	40 080	-5 016 725

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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