

# 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 bostadsrättsföreningen. 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.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Karlshamnsgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## 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 vara oförändrade närmaste året.

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
Martin Jansén	Vice ordförande
Cem Soytürk	Sekreterare
Erica Risberg	Kassör
Linnea Bothén	Ledamot
John Browne	Suppleant
Jim Brunnestom	Suppleant
Lina Tillberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Filip Wettlén	Ordinarie Intern	Ingen, medlem i föreningen
Pär Svensson	Ordinarie Intern	Ingen, medlem i föreningen
Camilla Bernström	Suppleant Intern	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2019-12-01. Extra stämma med anledning av styrelseavhopp.

### 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.

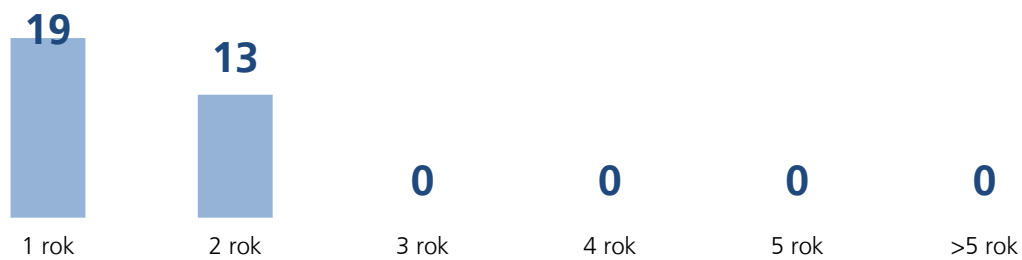
Värdeåret är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 698 m<sup>2</sup>, varav 1 698 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### 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
Staket (norr)	2020	sommar/höst
Geoteknisk undersökning	2020	vår
Lagning av fotlist/innertrappor	2020	Sommar
Fasad och takpannor	2020	
Ordna dränering samt fixa underminering av innergården	2022	vår/sommar

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk administrativ fastighetsförvaltning (2016-01-01 - 2018-12-31)	SBC

### Övrig information

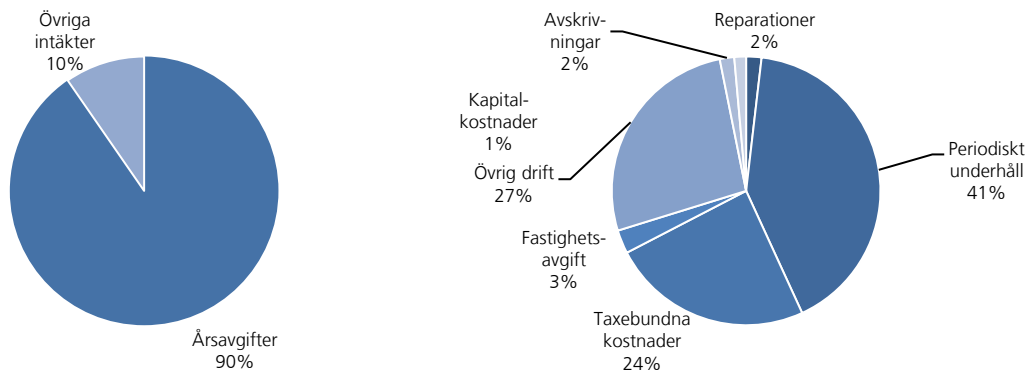
Brf Karlshamnsgården är en av Malmös äldsta bostadsrättsföreningar med byggår 1938, belägen vid Folkets Park vid Möllevången. Det är en varsamt moderniserad fastighet med bevarade ursprungliga detaljer, som trapphusmålningar, och många lägenheter har kvar originalinredningar från 1930-talet. Till föreningen hör en uppskattad innergård med trädgårdskänsla. Styrelsen fram till den extra föreningsstämman 19-12-01 bestod av Daniel Serra, ledamot, ordf. Cem Soytürk Risberg, ledamot, sekreterare Erik Lill, ledamot, kassör Martin Jansén, ledamot John Browne, ledamot, vice ordf. Erica Risberg, suppleant Fanny Gullberg, suppleant.

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>746 102</b>	<b>901 375</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	979 612	980 998
Finansiella intäkter	58	68
Ökning av långfristiga skulder	276 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	77 014	18 404
	<b>1 332 684</b>	<b>999 470</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 511 915	1 104 337
Finansiella kostnader	22 630	22 395
Ökning av kortfristiga fordringar	7 406	4 010
Minskning av långfristiga skulder	0	24 000
	<b>1 541 951</b>	<b>1 154 742</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>536 836</b>	<b>746 102</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-209 267</b>	<b>-155 272</b>

\*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 1 377 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

**Föreningsärenden:** Föreningens årsmöte ägde rum 2019-06-11, varvid styrelse- och revisionsberättelse för år 2018 föredrogs och godkändes, ansvarsfrihet beviljades och stadgeenliga val förrättades. Styrelsen har under 2019 haft nio protokollförda möten, sex arbetande möten samt två konstituerande möte. Nya medlemmar i föreningen är följande:

- lägenhet 21: Ellinor Fast, Anette Fast & Kent Fast - lägenhet 31: Inger Valencia - lägenhet 33: Klara Holst, Sten Holst & Susane Höglund

**Arvoden:** Till styrelsen har för 2019 utbetalats ett arvode baserat på 125 % av ett prisbasbelopp, (46500\*1,25 ) = 58125 kr (exklusive revisorernas utbetalning). Arvodet indelat i 13 delar, har fördelats enligt följande: Till ordförande och vice ordförande har utbetalats 3 andelar var. Till övriga ordinarie och ledamöter har utbetalats 2 andelar vardera. Till suppleanter har utbetalats 1 andel. Till revisorerna har utbetalats 1600 kr.

### Gemensamma aktiviteter 2019

Föreningens vårliga gårdsdag gick av stapeln 2019-04-27. Det var bra uppslutning, och trots kraftigt regn rensades cyklar, vind och källare städades och fönster putsades. Tyvärr var regnet för kraftigt för att vi skulle kunna jobba mycket med själva gården.

Årsstämman ägde rum 2019-06-11. 11 medlemmar, inklusive styrelsen, samlades i mötesrummet på restaurang Nya Trøls för att gå igenom föreningens verksamhetsår och avhandla gemensamma angelägenheter. Föreningen bjöd därefter på mat och dryck i restaurangen.

Skiftesmiddag Överlämningsmiddag med gamla och nya styrelsen, revisorer samt Bengt ägde rum på restaurang Soi 29, 2019-07-09, ett mycket trevligt event, under vilket de nya medlemmarna i styrelsen och revisorerna närmare lärde känna de tidigare och de avgående kunde tackas av.

Karlshamnsgårdens traditionella kräftskiva anordnades 2019-08-31 och var en trevlig tillställning, ca 12 personer närvarade. Föreningen bjöd på kräftor med tilltugg.

Föreningens nyare tradition loppmarknad ställdes i år in pga bristande intresse, och istället ordnades en höststaddag 2019-11-09, då vi röjde på vind och källare samt städade upp en del bland föreningens utrymme i värmepannekällaren.

Lönntändningen: Den 2019-12-01 samlades styrelsen och boende för medeltida och nutida glögg samt pepparkakor. För årets löntändning fick vårt körsbärsträd bära rollen av lönn. Löntändningen följdes av en extrainsatt föreningsstämma.

På grund av att delar av styrelsen flyttat från huset, var vi tvungna att hålla en extra föreningsstämma, den hölls på innergården 2019-12-01. Åtta personer närvarade.

### Under året har styrelsen eller delar av denna genomfört eller ombesörjt följande:

- Inventerat våra vinds- och källarförråd
- Uppdaterat vår 5-årsplan i samrådan med vår fastighetsskötare
- Tagit in offerter för OVK, energideklaration, försökt ta in offerter för geoteknisk undersökning
- Renoverat bastun
- Sett till att det genomförts OVK samt energideklaration
- Ombesörjt byte av belysning utanför nya tvättstugan
- Ombesörjt inventering och byte av radiatorventiler, i vissa fall byte av radiatorer

- Ombesörjt byte av rör i källaren, inklusive vattenmätare
- Ombesörjt reparation av läckage på vinden
- Ombesörjt reparation av tvättmaskin
- Satt upp ny mysbelysning i körsbärsträden på innergården
- Fortsatt driva föreningens Facebook-sida och uppdaterat material på föreningens hemsida.
- Löpande bistått mäklare, Skatteverket och medlemmar med uppgifter av olika slag.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st  
Överlåtelse under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42 st  
Tillkommande medlemmar: 7 st  
Avgående medlemmar: 3 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	521	521	521	521
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 246	1 084	1 098	1 112
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	26	22	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	122	147	144	142
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	41	32	37	42
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	13	13	13	18
Soliditet (%)	25	41	44	42
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-581	-172	109	-351
Nettoomsättning (tkr)	978	978	978	978

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 698 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	38 239	0	0	38 239
Upplåtelseavgifter	231 808	0	0	231 808
Fond för yttre underhåll	69 000	69 000	-118 800	118 800
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>339 046</b>	<b>69 000</b>	<b>-118 800</b>	<b>388 846</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 015 701	-69 000	-53 369	1 138 070
Årets resultat	-581 378	-581 378	172 169	-172 169
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>434 322</b>	<b>-650 378</b>	<b>118 800</b>	<b>965 901</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>773 369</b>	<b>-581 378</b>	<b>0</b>	<b>1 354 747</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-581 378
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 084 700
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-69 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>434 322</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

69 000

**503 322**

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	978 192	978 192
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 420	2 806
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>979 612</b>	<b>980 998</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 289 167	-894 341
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 419	-73 958
Personalkostnader	Not 6	-148 329	-136 039
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-26 503	-26 503
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 538 418</b>	<b>-1 130 841</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-558 806</b>	<b>-149 843</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		58	68
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 630	-22 395
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-22 572</b>	<b>-22 327</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-581 378</b>	<b>-172 169</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-581 378</b>	<b>-172 169</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	2 544 322	2 570 825
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 544 322</b>	<b>2 570 825</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 544 322</b>	<b>2 570 825</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 722	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	550 994	757 577
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>555 716</b>	<b>757 577</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		3 819	3 819
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 819</b>	<b>3 819</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>559 536</b>	<b>761 396</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 103 857</b>	<b>3 332 221</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		270 046	270 046
Fond för yttre underhåll	Not 11	69 000	118 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>339 046</b>	<b>388 846</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 015 701	1 138 070
Årets resultat		-581 378	-172 169
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>434 322</b>	<b>965 901</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>773 369</b>	<b>1 354 747</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 092 000	1 816 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 092 000</b>	<b>1 816 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	24 000	24 000
Leverantörsskulder		138 042	50 072
Skatteskulder		1 100	0
Övriga skulder		2 381	7 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	72 966	80 259
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>238 489</b>	<b>161 474</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 103 857</b>	<b>3 332 221</b>

## Noter

Belopp anges i 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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnad	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	885 192	885 192
Kabel-TV intäkter	93 000	93 000
Öresutjämning	0	0
	<b>978 192</b>	<b>978 192</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	2 806
Övriga intäkter	1 420	0
	<b>1 420</b>	<b>2 806</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	6 003	3 233
	Snöröjning/sandning	0	175
	Städning enligt beställning	0	561
	OVK Obl. Ventilationskontroll	17 500	0
	Myndighetstillsyn	17 500	0
	Gemensamma utrymmen	0	16 665
	Sophantering	0	1 906
	Gård	1 012	3 426
	Förbrukningsmateriel	0	5 328
	Brandskydd	2 713	2 563
		<b>44 728</b>	<b>33 857</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	16 798	14 731
	Bastu/pool	20 101	0
	Lås	179	0
	VVS	6 731	0
	Ventilation	-17 500	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 750	13 632
		<b>28 059</b>	<b>28 362</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	644 463	0
	Värmeanläggning	0	243 125
		<b>644 463</b>	<b>243 125</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	45 146	44 188
	Värme	207 432	248 930
	Vatten	69 078	55 004
	Sophämtning/renhållning	43 655	42 678
	Grovsopor	13 356	9 979
		<b>378 668</b>	<b>400 779</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	34 117	32 856
	Kabel-TV	115 068	112 577
		<b>149 185</b>	<b>145 433</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>44 064</b>	<b>42 784</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 289 167</b>	<b>894 341</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	728	620
	Föreningskostnader	2 623	9 213
	Styrelseomkostnader	5 881	0
	Fritids- och trivselkostnader	10	5 295
	Förvaltningsarvode	48 562	47 073
	Administration	11 726	1 582
	Konsultarvode	0	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 890	4 800
		<b>74 419</b>	<b>73 958</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	58 475	49 701
	Löner	51 758	51 758
	Sociala kostnader	38 096	34 580
		<b>148 329</b>	<b>136 039</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	26 503	26 503
		<b>26 503</b>	<b>26 503</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	2 650 335	2 650 335
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>2 650 335</b>	<b>2 650 335</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-79 510	-53 007
	Årets avskrivningar enligt plan	-26 503	-26 503
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-106 013</b>	<b>-79 510</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>2 544 322</b>	<b>2 570 825</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	12 400 000	11 400 000
	Taxeringsvärde mark	10 600 000	8 400 000
		<b>23 000 000</b>	<b>19 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	23 000 000	19 800 000
		<b>23 000 000</b>	<b>19 800 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	400 040	400 040
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>400 040</b>	<b>400 040</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-400 040	-400 040
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-400 040</b>	<b>-400 040</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto		15 840	14 574
	Skattefordran		0	720
	Klientmedel hos SBC		533 016	742 283
	Fordringar		2 138	0
			<b>550 994</b>	<b>757 577</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början		118 800	59 400
	Reservering enligt stadgar		69 000	59 400
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-118 800	0
	<b>Vid årets slut</b>		<b>69 000</b>	<b>118 800</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,080 %	0	945 000	Löst
	Handelsbanken	1,340 %	871 000	895 000	2021-12-01
	Handelsbanken	1,250 %	1 245 000	0	2024-12-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 116 000</b>	<b>1 840 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-24 000	-24 000	
			<b>2 092 000</b>	<b>1 816 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 996 000 kr.



<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	2 140 000	1 910 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	1 600	3 200
	Ränta	1 210	0
	Avgifter och hyror	66 178	73 081
	Semesterlöner	3 978	3 978
		<b>72 966</b>	<b>80 259</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

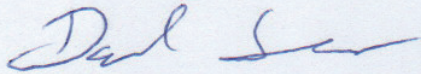
Under 2020 har vi varit i kontakt med företag som kan genomföra geoteknisk undersökning, dock har svaret vi fått varit att en sådan verkar inte vara nödvändig. Vidare planeras under 2020 att ta fram underlag för och offerter kring fasad och takrenovering.

---

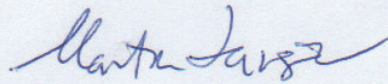
## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 1 / 6 2020



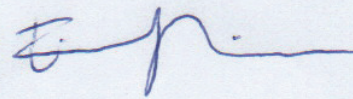
Daniel Serra  
Ordförande



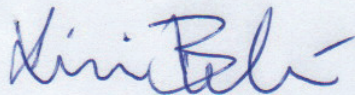
Martin Jansen  
Vice ordförande



Cem Soy Turk  
Sekreterare

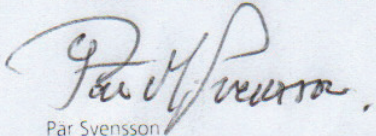


Erica Risberg  
Kassör

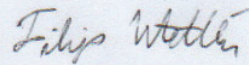


Linnea Bothén  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2020



Par Svensson  
Intern revisor



Filip Wettlén  
Intern revisor

## Revisionsberättelse

Undertecknade, som vid 2018 års föreningsstämma utsetts att granska Bostadsrättsföreningen Karlshamnsgårdens räkenskaper samt styrelsens förvaltning för år 2019, 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.

Tillgångar och skulder per den 31 december 2019 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:

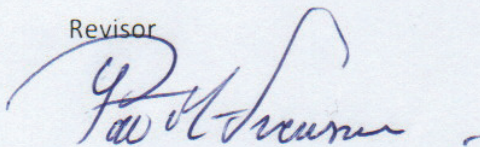
att den i årsredovisningen intagna och av oss påtecknade balansräkningen per den 31 december 2019 fastställs,

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2019 års förvaltning,

att årets resultat disponeras i enlighet med styrelsens förslag.

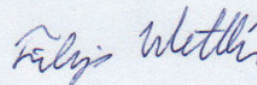
Malmö den 7 maj 2020

Revisor



Pär Svensson

Revisor



Filip Wettlén

# 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!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)