



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.

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.

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

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

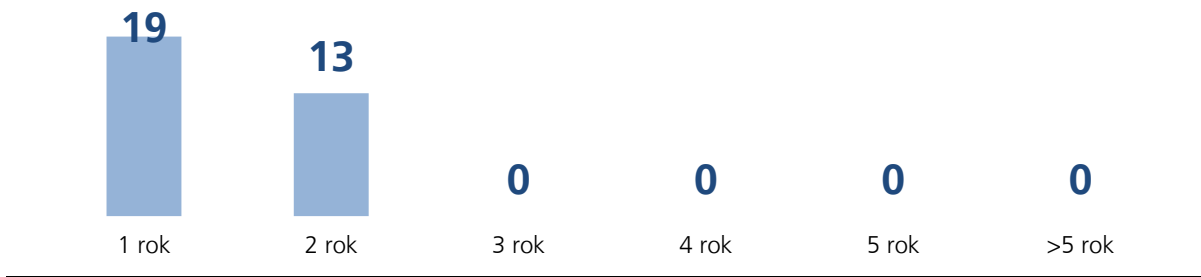
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1938.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	
Tvättstuga 1	"Gamla tvättstugan"
Tvättstuga 2	"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	2021	höst
Lagning av fotlist/innertrappor	2021	Sommar
Ordna dränering samt fixa underminering av innergården	2022	vår/sommar
Staket (norr)	2022	sommar/höst

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk administrativ fastighetsförvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

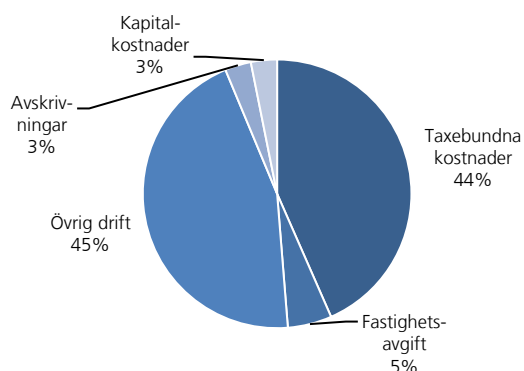
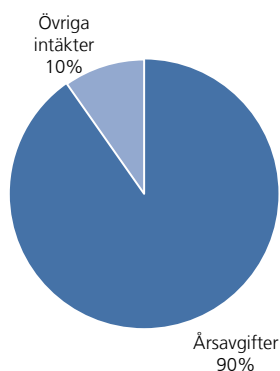
Inför renoveringen av tak och fasad planerar föreningen att ta ut ett lån om 5 milj kr för att täcka kostnaderna, räntor och amorteringar för detta lån skall täckas av en avgiftshöjning om 3%/år de närmaste fyra åren.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	536 836	746 102
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	980 810	979 612
Finansiella intäkter	103	58
Minskning kortfristiga fordringar	123	0
Ökning av långfristiga skulder	0	276 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	77 014
	981 036	1 332 684
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	817 142	1 511 915
Finansiella kostnader	27 242	22 630
Ökning av kortfristiga fordringar	0	7 406
Minskning av långfristiga skulder	24 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	93 578	0
	961 962	1 541 951
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	555 910	536 836
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	19 074	-209 267

*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 1 429 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 2020-06-30, varvid styrelse- och revisionsberättelse för år 2019 föredrogs och godkändes, ansvarsfrihet beviljades och stadgeenliga val förrättades. Styrelsen har under 2020 haft 9 protokollförda ordinarie möten samt 7 arbetande möten. Nya medlemmar i föreningen är följande:

- Lgh 2 Linnéa Lind & Ulf Lindh
- Lgh 8 Felicia Bernström & Moysis Papadopoulos
- Lgh 9 Chanelle Stenholm Häggfors
- Lgh 13 Sebastian Sirviö
- Lgh 24/25 Katrin Árnkelsdóttir (Íris Kristjánsdóttir & Kristján Tjörvason var sedan tidigare medlemmar i föreningen som ägare till lgh 13, de sålde den och köpte istället lgh 24/25)

Arvoden: Till styrelsen har för 2019/2020 utbetalats ett arvode baserat på 1,25 prisbasbelopp, 59 125 kr kr (exklusive revisorernas utbetalning). Eftersom vi hade nyval av delar av styrelsen har arvodets delats upp i två perioder. I första perioden fördelades 13 andelar och i andra perioden fördelades 15 andelar, totalt 28 delar. Dessa har fördelats enligt följande:

Till ordförande och vice ordförande har utbetalats 3 andelar per person och period.

Till övriga ordinarie ledamöter har utbetalats 2 andelar per person och period.

Till suppleanter har utbetalats 1 andel per person och period.

Till revisorerna har utbetalats 1600 kr per person.

Obs: Vi har för perioden räknat på fel basbelopp dvs basbeloppet för 2020 (47300 kr) istället för basbeloppet för 2019 (46500 kr). Revisorerna har meddelats om detta och styrelsen har valt att reglera detta i årets utbetalning av arvoden, regleringen har redovisats till revisorerna.

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 många lägenheter har kvar originalinredningar från 1930-talet. Till föreningen hör en uppskattad innergård med trädgårdskänsla.

Gemensamma aktiviteter 2020:

Våra gemensamma aktiviteter kom att påverkas av att pandemi rått sedan februari. Vi har ändå utfört en del gemensamma aktiviteter.

Föreningens vårliga gårdsdag Städdagen gick av stapeln den 25e april och 10 personer hjälpte till. Fönster putsades, skräp från vind och källare slängdes, Rabatter rensades och uteplats städades, utemöblerna bars upp och ny ljusslinga sattes upp.

Årsstämman ägde rum 2020-06-30. 11 medlemmar, inklusive styrelsen, samlades på innergården för att gå igenom föreningens verksamhetsår och avhandla gemensamma angelägenheter.

Skiftesmiddag Överlämningsmiddag med gamla och nya styrelsen samt vår fastighetskötare Bengt ägde rum på restaurang Urban Turban 2020-09-08, mycket trevligt event, under vilket de nya medlemmarna i styrelsen samt revisorerna närmare lärde känna de tidigare och de avgående kunde tackas av.

Höststäddagen gick av stapeln 2020-11-07. Under städdagen satte vi upp en segelduk över grillplatsen så att den under höst och vinter kan skyddas mot regn. Vi storstädade i pannrummet. Vi samlade farligt avfall samt beställde bortforsling av den. På gården kapade vi några grenar på lönnen, räfsade löv samt tvättade utemöbler. Totalt var vi 11 personer som deltog.

Karlshamnsgårdens traditionella kräftska samt löntändningen ställdes båda in pga pandemin.

Under året har styrelsen eller delar av denna:

- Löpande haft både styrelsemöten och arbetande möten, dessa har varit digitala som en anpassning till pandemin.
- Vi har förhandlat nytt avtal med Com Hem, avgiften ligger kvar men vi har alla fått förhöjd hastighet
- Uppföljning av anmärkningar OVK
- Vi har delat ut nya brandvarnare till alla hushåll. Bör bytas var 10e år.
- Diskussion med firmor angående geoteknisk undersökning, med slutsats att en noggrannare undersökning ej är akut.
- Uppsatt segelduk över grillplatsen, primärt avsedd som regnskydd.
- Tagit in offerter för projektering av renovering av tak och fasad, träffats med några olika representanter
- Tagit beslut om att anlita Epcon KPA konsult för projektering av renoveringen.
- Undersökt finansiella förutsättningar, tagit beslut om avgiftshöjningar framöver.
- Hanterat konflikt mellan medlemmar beträffande rökning
- Hanterat konflikt mellan medlemmar beträffande störande ljud samt bemötandet dem emellan.
- Sett till att sammanställa ett nyhetsbrev som anslås på anslagstavlan efter våra ordinarie möten.
- 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.
- Löpande gjort inköp till gården och gemensamma utrymmen:

Styrelsen föreslår att årets vinst balanseras i ny räkning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45 st
Tillkommande medlemmar: 13 st
Avgående medlemmar: 11 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	521	521	521	521
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 232	1 246	1 084	1 098
Elkostnad/m ² totalyta	22	27	26	22
Värmekostnad/m ² totalyta	117	122	147	144
Vattenkostnad/m ² totalyta	47	41	32	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	16	13	13	13
Soliditet (%)	29	25	41	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	110	-581	-172	109
Nettoomsättning (tkr)	978	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	69 000	69 000	-69 000	69 000
S:a bundet eget kapital	339 046	69 000	-69 000	339 046
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	434 322	-69 000	-512 378	1 015 701
Årets resultat	110 026	110 026	581 378	-581 378
S:a fritt eget kapital	544 349	41 026	69 000	434 322
S:a eget kapital	883 395	110 026	0	773 369

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	110 026
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	503 322
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-69 000
summa balanserat resultat	544 348

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	544 348
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	978 186	978 192
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 624	1 420
Summa rörelseintäkter		980 810	979 612
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-595 358	-1 289 167
Övriga externa kostnader	Not 5	-67 549	-74 419
Personalkostnader	Not 6	-154 235	-148 329
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-26 503	-26 503
Summa rörelsekostnader		-843 645	-1 538 418
RÖRELSERESULTAT		137 165	-558 806
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		103	58
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 242	-22 630
Summa finansiella poster		-27 139	-22 572
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		110 026	-581 378
ÅRETS RESULTAT		110 026	-581 378

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	2 517 818	2 544 322
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 517 818	2 544 322
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 517 818	2 544 322
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 750	4 722
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	571 737	550 994
Summa kortfristiga fordringar		578 487	555 716
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	3 819
Summa kassa och bank		0	3 819
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		578 487	559 536
SUMMA TILLGÅNGAR		3 096 305	3 103 857

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		270 046	270 046
Fond för yttre underhåll	Not 11	69 000	69 000
Summa bundet eget kapital		339 046	339 046
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		434 322	1 015 701
Årets resultat		110 026	-581 378
Summa fritt eget kapital		544 349	434 322
SUMMA EGET KAPITAL		883 395	773 369
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 245 000	2 092 000
Summa långfristiga skulder		1 245 000	2 092 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	847 000	24 000
Leverantörsskulder		33 623	138 042
Skatteskulder		3 304	1 100
Övriga skulder		3 399	2 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	80 584	72 966
Summa kortfristiga skulder		967 910	238 489
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 096 305	3 103 857

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 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	2020	2019
Byggnad	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	885 192	885 192
Kabel-TV intäkter	93 000	93 000
Öresutjämning	-6	0
	978 186	978 192

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	2 624	0
Övriga intäkter	0	1 420
	2 624	1 420

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	0	6 003
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	17 500
	Myndighetstillsyn	0	17 500
	Gemensamma utrymmen	174	0
	Gård	2 418	1 012
	Förbrukningsmateriel	2 203	0
	Brandskydd	10 532	2 713
		15 327	44 728
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	16 798
	Bastu/pool	0	20 101
	Lås	0	179
	VVS	2 728	6 731
	Ventilation	0	-17 500
	Elinstallationer	1 544	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 588	1 750
		7 859	28 059
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	644 463
		0	644 463
	Taxebundna kostnader		
	El	36 698	45 146
	Värme	197 963	207 432
	Vatten	79 202	69 078
	Sophämtning/renhållning	47 185	43 655
	Grovsopor	14 475	13 356
		375 523	378 668
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 958	34 117
	Kabel-TV	115 964	115 068
		150 922	149 185
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	45 728	44 064
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	595 358	1 289 167
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	458	728
	Föreningskostnader	716	2 623
	Styrelseomkostnader	2 975	5 881
	Fritids- och trivselkostnader	1 755	10
	Förvaltningsarvode	49 324	48 562
	Administration	7 320	11 726
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 000	4 890
		67 549	74 419

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 725	58 475
	Löner	58 358	51 758
	Sociala kostnader	35 152	38 096
		154 235	148 329
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	26 503	26 503
		26 503	26 503
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-106 013	-79 510
	Årets avskrivningar enligt plan	-26 503	-26 503
	Utgående avskrivning enligt plan	-132 517	-106 013
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 517 818	2 544 322
	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	2020-12-31	2019-12-31
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	15 827	15 840
	Klientmedel hos SBC	555 910	533 016
	Fordringar	0	2 138
		571 737	550 994

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	69 000	118 800
	Reservering enligt stadgar	69 000	69 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-69 000	-118 800
	Vid årets slut	69 000	69 000

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,250 %	1 245 000	1 245 000	2024-12-01
	Handelsbanken	1,340 %	847 000	871 000	2021-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		2 092 000	2 116 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-847 000	-24 000	
			1 245 000	2 092 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 972 000 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 140 000	2 140 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	0	1 600
	Ränta	0	1 210
	Avgifter och hyror	76 606	66 178
	Semesterlöner	3 978	3 978
		80 584	72 966

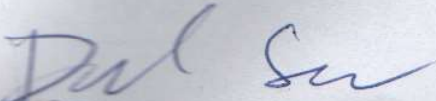
Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

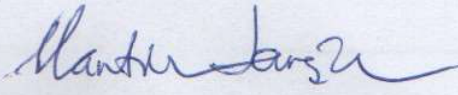
Under hösten 2021/våren 2022 planerar vi att starta arbetet med fasad, tak samt fönster. Vi har anlitat Epcon för projektledning, dessa håller nu på med upphandling av tjänster. Av den anledningen kommer vi att från och med 1 juli 2021 höja avgiften med 3%. Vår omförhandling med Com Hem trädde ikraft 1:e april 2021 vilket innebär högre näthastighet för samtliga boende.

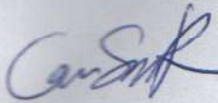
Årsredovisning


Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 6, 15 2021


Daniel Sena
Ordförande


Martin Karl Sven Jansén
Vice ordförande

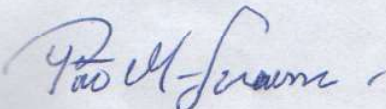

Cem Soytürk Risberg
Sekreterare


Karin Erica Risberg
Kassör

Lina-Marika Tillberg
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 11, 5 2021


Pär Svensson
Intern revisor


Filip Wettlén
Intern revisor

Revisionsberättelse

Undertecknade, som vid 2019 års föreningsstämma utsetts att granska Bostadsrättsföreningen Karlshamnsgårdens räkenskaper samt styrelsens förvaltning för år 2020, 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 2020 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:

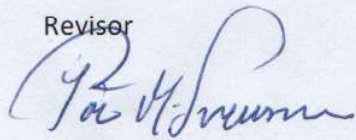
att den i årsredovisningen intagna och av oss påtecknade balansräkningen per den 31 december 2020 fastställs,

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2020 års förvaltning,

att årets resultat disponeras i enlighet med styrelsens förslag.

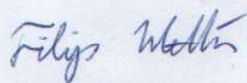
Malmö den 21 april 2021

Revisor



Pär Svensson

Revisor



Filip Wettlén

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	898 275	885 192	885 000
Kabel-TV intäkter	93 000	93 000	93 000
Öresutjämning	0	-6	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 624	0
	991 275	980 810	978 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	0	-2 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	-1 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-174	-6 000
Sophantering	-1 000	0	-1 000
Gård	-2 000	-2 418	-2 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-2 203	-3 000
Brandskydd	-5 000	-10 532	-3 000
	-12 000	-15 327	-18 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-29 000	0	-22 000
VVS	0	-2 728	0
Elinstallationer	0	-1 544	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 588	0
	-29 000	-7 859	-22 000
Periodiskt underhåll			
Tak	-1 000 000	0	0
Fasad	-1 500 000	0	0
Fönster	-2 500 000	0	0
	-5 000 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-47 000	-36 698	-46 000
Värme	-216 000	-197 963	-259 000
Vatten	-70 000	-79 202	-56 000
Sophämtning/renhållning	-46 000	-47 185	-45 000
Grovsopor	-14 000	-14 475	-11 000
	-393 000	-375 523	-417 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-36 000	-34 958	-35 000
Kabel-TV	-120 000	-115 964	-118 000
	-156 000	-150 922	-153 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-45 000	-45 728	-44 093
	-45 000	-45 728	-44 093
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-458	-1 000
Föreningskostnader	-3 000	-716	-10 000
Styrelseomkostnader	-6 000	-2 975	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 755	-6 000
Förvaltningsarvode	-52 000	-49 324	-50 000
Administration	-5 000	-7 320	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 000	-5 000
	-73 000	-67 549	-77 000

Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-52 000	-51 758	-52 000
Lön - övrigt	0	-6 600	0
Styrelsearvode	-57 000	-59 125	-57 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-1 600	-4 000
Arbetsgivaravgifter	-33 000	-32 202	-33 000
Löneskatt	0	-540	0
FORA	-3 000	-2 410	-4 000
	-147 000	-154 235	-150 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-27 000	-26 503	-27 000
	-27 000	-26 503	-27 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 882 000	-843 645	-908 093
RÖRELSERESULTAT	-4 890 725	137 165	69 907
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	103	0
Låneräntor	-126 000	-27 088	-53 000
Övriga räntekostnader	0	-154	0
	-126 000	-27 139	-53 000
RESULTAT	-5 016 725	110 026	16 907

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