

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Boklok Utsikten i Karlskrona  
Org nr: 7696322762



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Boklok Utsikten i  
Karlskrona får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-05-13.  
Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-10-20  
Nuvarande stadgar registrerades 2023-12-28

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år, främst tack vare justerad årsavgift samt lägre driftkostnader för bland annat el och värme.

Räntekostnaderna har ökat då lån skrivits om till en högre ränta.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 6% till 4%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 177% till 196%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 057 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 014 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ingenjören 11 i Karlskrona Kommun.  
På fastigheterna finns 3 byggnader med 55 lägenheter.  
Byggnaderna är uppförda 2018.  
Fastigheternas adress är Blåportshöjden 2-6 i Karlskrona stad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF Skadeförsäkring AB  
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.  
Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring

## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	7
2 rum och kök	12
3 rum och kök	22
4 rum och kök	14

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
------------	-------	-----------

Total tomtarea 8 920 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 3 658 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 85 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 85 600 000 kr

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 179 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

## Underhållsplan:

**Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 563 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 154 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 16 892 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 563 tkr (154 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 463 tkr (127 kr/m<sup>2</sup>).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Här kan du välja att visa information om föreningens underhållsfond, t.ex. beräknad förändring av fondsaldo och kommande års kostnader för underhåll samt eventuellt tillgängliga medel för finansiering

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Hans-Peter Ehrlow	Ordförande	
Pernilla Welander	Sekreterare	
Agneta Abrahamsson	Ledamot	
Jim Ahlstrand	Ledamot	
Carina Olsson	Ledamot	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Magdalena Stencil	Suppleant	
Vedrana Jakešević	Suppleant	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 87 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 20 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 881 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

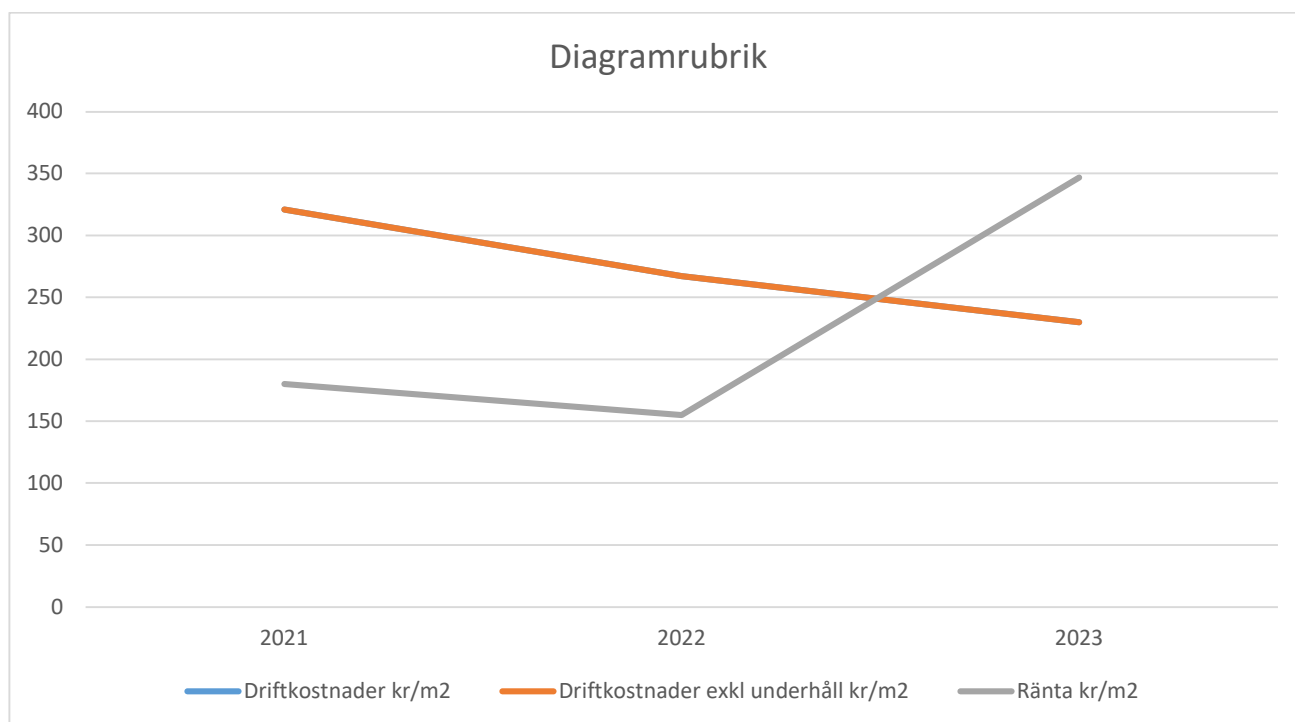
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 318	2 791	2 731	-	-
Resultat efter finansiella poster*	-43	-158	-232	-	-
Resultat exkl avskrivningar	1 013	895	821	-	-
Årets kassaflöde	432	85	354	1 421	-
Soliditet %*	62	62	61	61	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	95	96	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	881	736	720	-	-
Driftkostnader kr/kvm	230	267	321	-	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	230	267	321	-	-
Energikostnad kr/kvm*	122	146	144	-	-
Underhållsfond kr/kvm	312	312	186	59	-
Sparande kr/kvm*	277	245	225	-	-
Ränta kr/kvm	347	155	180	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	12 294	12 443	12 621	12 781	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 294	12 443	12 621	12 781	-
Räntekänslighet %*	14,0	16,9	17,5	-	-

\*obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	74 375 000	1 142 754	-1 370 785	-158 240
Disposition enl. årsstämmobeslut			-158 240	158 240
Årets resultat				-42 764
<b>Vid årets slut</b>	<b>74 375 000</b>	<b>1 142 754</b>	<b>-1 529 025</b>	<b>-42 764</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 529 025
Årets resultat	-42 764
<b>Summa</b>	<b>-1 571 789</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 1 571 789**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 318 266	2 790 627
Övriga rörelseintäkter	Not 3	190 764	35 840
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 509 030</b>	<b>2 826 467</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-840 292	-975 584
Övriga externa kostnader		-379 415	-360 720
Personalkostnader	Not 5	-14 263	-32 843
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 056 606	-1 053 690
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 290 577</b>	<b>-2 422 837</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 218 454</b>	<b>403 630</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 470	5 549
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 268 688	-567 419
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 261 218</b>	<b>-561 870</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-42 764</b>	<b>-158 240</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-42 764</b>	<b>-158 240</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 6	116 959 279	118 012 969
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	128 304	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>117 087 583</b>	<b>118 012 969</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>117 087 583</b>	<b>118 012 969</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-142	-150
Övriga fordringar		18 523	428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	95 045	86 612
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>113 426</b>	<b>86 890</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 292 996	1 860 288
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 292 996</b>	<b>1 860 288</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 406 422</b>	<b>1 947 178</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>119 494 005</b>	<b>119 960 147</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	74 375 000	74 375 000	
Fond för yttre underhåll	1 142 754	1 142 754	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>75 517 754</b>	<b>75 517 754</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 529 025	-1 370 785	
Årets resultat	-42 764	-158 240	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 571 789</b>	<b>-1 529 025</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>73 945 965</b>	<b>73 988 729</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	13 149 200	14 537 175
Övriga långfristiga skulder		435 244	435 244
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 584 444</b>	<b>14 972 419</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	648 800	648 800
Ränteomskrivningslån	Not 9	30 736 900	29 896 350
Leverantörsskulder		21 042	16 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	556 854	437 094
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 963 596</b>	<b>30 998 999</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>119 494 005</b>	<b>119 960 147</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	1 218 454	403 630
Finansiella intäkter och kostnader	-1 268 688	-561 870
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-42 764</b>	<b>-158 240</b>
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 056 606	1 053 690
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 013 842</b>	<b>895 450</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-26 386	-80 756
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	123 897	-80 887
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 111 353</b>	<b>733 807</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i inventarier	-131 220	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-131 220</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-547 425	-648 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-547 425</b>	<b>-648 800</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>432 708</b>	<b>85 007</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 860 288</b>	<b>1 775 281</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 292 996</b>	<b>1 860 288</b>
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	3 221 916	2 684 856
Årsavgifter, övriga	0	9 021
Hyror, p-platser	102 200	98 850
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 850	-2 100
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 318 266</b>	<b>2 790 627</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga avgifter	6 512	0
Övriga ersättningar	11 894	10 128
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-1
Erhållna statliga bidrag	83 535	0
Övriga rörelseintäkter	9 941	22 919
Försäkringsersättningar	78 885	2 794
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>190 764</b>	<b>35 840</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Reparationer	-179 198	-117 646
Tomträttsavgäld	-2 954	0
Försäkringspremier	-67 505	-57 353
Serviceavtal	-30 163	-30 770
Obligatoriska besiktningar	-4 664	-103 750
Snö- och halkbekämpning	-23 441	-20 954
Drift och förbrukning, övrigt	0	-800
Förbrukningsinventarier	-6 849	-33 013
Vatten	-228 328	-229 658
Fastighetsel	-75 531	-90 323
Uppvärmning	-142 142	-213 028
Sophantering och återvinning	-74 631	-78 289
Förvaltningsarvode drift	-4 888	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-840 292</b>	<b>-975 584</b>



## Not 5 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden *	-5 170	-12 000
Sammanträdesarvoden	-6 900	-14 600
Övriga kostnadsersättningar	-182	0
Övriga personalkostnader	0	-600
Sociala kostnader	-2 011	-5 643
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-14 263</b>	<b>-32 843</b>

\*På grund av korrigerinagr från tidigare år, så visar denna kostnad på ett lägre belopp än vad som faktiskt betalats ut. Kostnad för arvoden innan korrigering är 30 775 kr.

## Not 6 Byggnader och mark

### Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	105 369 000	105 369 000
Mark	17 566 000	17 566 000
	<b>122 935 000</b>	<b>122 935 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>122 935 000</b>	<b>122 935 000</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Byggnader	-4 922 031	-3 868 341
	<b>-4 922 031</b>	<b>-3 868 341</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 053 690	-1 053 690
	<b>-1 053 690</b>	<b>-1 053 690</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-5 975 721</b>	<b>-4 922 031</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>116 959 279</b>	<b>118 012 969</b>

#### Varav

Byggnader	99 393 279	100 446 969
Mark	17 566 000	17 566 000

### Taxeringsvärden

Bostäder	85 600 000	85 600 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>85 600 000</b>	<b>85 600 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>72 000 000</i>	<i>72 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 600 000</i>	<i>13 600 000</i>





**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	131 220	
	<b>131 220</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Laddstolpar	-2 916	
	<b>-2 916</b>	<b>0</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Laddstolpar	-2 916	
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-2 916</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>128 304</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Laddstolpar	128 304	

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 663	5 214
Förutbetalt förvaltningsarvode	89 382	81 398
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>95 045</b>	<b>86 612</b>

**Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	44 534 900	45 082 325
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-648 800	-648 800
Ränteomskrivningslån	-30 736 900	-29 896 350
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>13 149 200</b>	<b>14 537 175</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,92%	2023-04-25	15 855 050,00	-15 834 775,00	20 275,00	0,00
SWEDBANK	3,30%	2023-12-28	14 041 300,00	-13 798 000,00	243 300,00	0,00
SWEDBANK	1,02%	2024-04-25	15 185 975,00	0,00	243 300,00	14 942 675,00
SWEDBANK	4,69%	2024-04-28	0,00	15 834 775,00	40 550,00	15 794 225,00
SWEDBANK	4,02%	2025-03-25	0,00	13 798 000,00	0,00	13 798 000,00
<b>Summa</b>			<b>45 082 325,00</b>	<b>0,00</b>	<b>547 425,00</b>	<b>44 534 900,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 14 942 675 kr och 15 794 225 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	255 533	58 857
Upplupna elkostnader	11 121	12 039
Upplupna värmekostnader	29 090	30 397
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	73 204
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	261 110	262 597
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>556 854</b>	<b>437 094</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	48 660 000	48 660 000



## Styrelsens underskrifter

Karlskrona, den dag som framgår av min digitala signatur

---

Hans-Peter Ehrlow

---

Pernilla Welander

---

Agneta Abrahamsson

---

Carina Olsson

---

Jim Ahlstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats

Karlskrona, den dag som framgår av min digitala signatur

---

Anders Håkansson

***Auktoriserad revisor***



# Verifikat

Transaktion 09222115557516955904

## Dokument

ÅR 303727 231231

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2024-05-07 13:19:50 CEST (+0200) av Robin Lindgren (RL)

Färdigställt 2024-05-13 16:42:35 CEST (+0200)

## Initierare

Robin Lindgren (RL)

Riksbyggen

robin.lindgren@riksbyggen.se

## Signerare

Hans-Peter Ehrlow (HE)

hanspeterehrlow@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"HANS-PETER EHRLow"

Signerade 2024-05-07 14:14:55 CEST (+0200)

Pernilla Welander (PW)

nillaw73@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"PERNILLA WELANDER"

Signerade 2024-05-07 21:00:58 CEST (+0200)

Agneta Abrahamsson (AA)

agneta.abrahamsson8@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"AGNETA ABRAHAMSSON"

Signerade 2024-05-13 14:29:01 CEST (+0200)

Jim Ahlstrand (JA)

ahlstrand.jim@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jim

Napoleon Ahlstrand"

Signerade 2024-05-07 13:49:07 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557516955904

Carina Olsson (CO)  
*polar\_60krolla@hotmail.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Liz Carina Olsson"*  
*Signerade 2024-05-07 13:46:18 CEST (+0200)*

Anders Håkansson (AH)  
*anders.hakansson@se.ey.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS HÅKANSSON"*  
*Signerade 2024-05-13 16:42:35 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Utsikten i Karlskrona, org.nr 769632-2762

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Utsikten i Karlskrona för år 2023 (räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31).

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. "Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten."

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen BoKlok Utsikten i Karlskrona för år 2023) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering

Ernst & Young AB

Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557516652249

## Dokument

### Revisionsberättelse Utsikten

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2024-05-02 15:24:06 CEST (+0200) av Robin Lindgren (RL)*

*Färdigställt 2024-05-13 16:43:17 CEST (+0200)*

## Signerare

### Robin Lindgren (RL)

Riksbyggen

*robin.lindgren@riksbyggen.se*

*Signerade 2024-05-02 15:24:07 CEST (+0200)*

### Anders Håkansson (AH)

*anders.hakansson@se.ey.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS HÅKANSSON"*

*Signerade 2024-05-13 16:43:17 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# Brf Boklok Utsikten i Karlskrona

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Brf Boklok Utsikten i Karlskrona i  
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långgivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

