



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Skärgården i Karlskrona

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall lokaler för uthyrning.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-11-01. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2021-07-26 och föreningens stadgar registrerades 2017-11-01 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Hemgården 1	2021	Karlskrona

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2022

Föreningen har 49 bostadsrätter om totalt 3 505 kvm och 2 lokaler om 131 kvm. Byggnadernas totalyta är 3636 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Kristina Frisk	Ordförande
Carina Andersson	Styrelseledamot
Hans Härwell	Styrelseledamot
Ted Roland Wennström	Styrelseledamot
Tomas Abrahamsson	Styrelseledamot
Torbjörn Mikael Bredberg	Styrelseledamot
Anna Palmquist	Styrelseledamot
Irene Susanne Ericson	Suppleant
Mats Sjöberg	Suppleant

## Valberedning

Carina Rosén, sammankallande  
Eva Härwell

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Anders Håkansson    Extern revisor    Ernst & Young

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.

## Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning avseende tre områden: teknisk drift, jour och snö    PH Konsult & Förvaltning AB  
Ekonomisk förvaltning    SBC Sveriges BostadsrättsCentum AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 5%.

Taxan för vatten och avlopp höjdes i Karlskrona kommun den 2023-03-08 med ca 10%.

Enligt styrelsens beslut sänktes debiteringen till medlemmarna av elkostnaden den 2023-09-01 från 3,50 kr/Kwh till 3,00 kr/Kwh inkl. moms.

Styrelsen ansökte om och beviljades elstöd från staten, 90 874 kr.

Ett av föreningens tre lån vid Danske Bank (på drygt 16 milj kr, ränta 3,16%) med förfalldatum 2023-12-29 har övertagits av Handelsbanken i Karlskrona. Vid nyteckningen delades detta lån upp i två för att sprida riskerna framöver. Detta innebär att vi nu har två lån kvar hos Danske Bank på ca 16 milj vardera, och två lån hos Handelsbanken på vardera 8 178 667 kr. Det ena har en avtalsperiod på 1 år med villkorsändringsdag 2024-12-30 och en fast räntesats på 4,16%. Det andra lånet har en avtalsperiod på 2 år med villkorsändringsdag 2025-12-30 och en fast räntesats på 3,55%.

Affärsverken har under 2023 meddelat att kostnaden för fjärrvärmens höjs med 22% den 2024-01-01.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna med 5% den 2024-01-01.

### Förändringar i avtal

Enligt styrelsens beslut har avtalet med SBC gällande ekonomisk förvaltning sagts upp och upphörde 2023-12-31. Nytt avtal gällande ekonomisk förvaltning har tecknats med PH Konsult & Förvaltning AB och gäller från och med 2024-01-01.

Avtalet gällande elbilspool med MoveAbout upphörde 2023-10-14. Enligt styrelsens beslut tecknas inte något nytt avtal gällande elbilspool eftersom elbilen knappast har nyttjats de två år vi haft avtal med MoveAbout. Tillgång till elbilspool finns utan eget avtal. Elbil kan hyras i The Potts elbilspool och Karlskrona kommuns elbilspool i Handelhamnen.

Föreningen har försäkringsavtal gällande fastigheten med Trygg Hansa från och med 2023-05-01 pga. att föreningens tidigare försäkringsgivare, Moderna Försäkringar, har köpts upp av Trygg Hansa.

## Övriga uppgifter

I juni månad monterades staket på innergården på den del mot Rosengången där det saknades. Kostanden för detta blev ca 100 000 kr inkl. moms. Även solskydd monterades under försommaren på cykelrummets fönster till en kostnad av ca 10 000 kr.

En trädgårdsgrupp bestående av 7 medlemmar bildades på årsstämman i maj. Trädgårdsgruppen samarbetar med PH Konsult & Förvaltnings trädgårdsmästare och sköter planteringarna på innergården och på husets västra sida.

Energideklaration för Brf Skärgården har upprättats under verksamhetsåret av OBOS Kärnhem och blivit registrerad vid Boverket. Energiklass B.

2-årssyn/2-årsbesiktning genomfördes i september-oktober av oberoende besiktningsman Magnus Sjöberg och hans två bisittare. De garantifel som då noterades beslutades vara åtgärdade av JSB senast 2023-12-15, vilket flertalet inte var. Nytt sista åtgärdsdatum har JSB satt till 2024-03-31.

Övrigt styrelsen arbetat med under året är bland annat:

- Temperaturen i lägenheterna, vilket har justerats vid ett par tillfällen.
- Störande ljud, m.m. i ventilations- och köksfläktsystemet.
- Användningen av och ordningen i miljörummet.
- Framtagande av underhållsplan för Brf Skärgården tillsammans med PH Konsult & Förvaltning.
- Översyn av kretskort i FTX-aggregaten, samt utbyte av ett flertal som det var tillverkningsfel på. Även verkställt byte av filter i FTX-aggregaten i november månad.
- Radonmätning genomfördes under våren av OBOS Kärnhem. Bra resultat, dvs. värden lågt under gränsvärdet av radon uppmättes.
- Problem med entrédörrarnas dörrautomatik.
- Iordningsställande av snickar-/arbetsbänk i rullstolsförrådet i trapphus 6B.
- Vattenläcka i Lokal 1 (Oceana).
- Tak till entréer på innergården.
- Reparation av en el-lådcykel efter skadegörelse.
- Åtgärder för att motverka fågelreden på taket.
- Inbrott i cykelrummet.
- Regler gällande användning och förvaring av gasbehållare.
- Glöggmingel på innergården 2023-12-06.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 629 063	3 379 291	561 976	-
Resultat efter fin. poster	127 242	514 037	67 933	-
Soliditet (%)	71	71	71	45
Yttre fond	442 000	292 000	-146 000	-
Taxeringsvärde	97 511 000	97 511 000	53 706 000	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	952	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 605	13 780	-13 956	-
Skuldsättning per kvm totalyta	13 114	13 284	-13 453	-
Sparande per kvm totalyta	377	458	71	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	71	75	9	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	62	50	8	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	33	12	-
Energikostnad per kvm totalyta	180	158	29	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,71	0,97	-	-
Räntekänslighet (%)	14,29	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 382 700 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	118 452 000	-	-	118 452 000
Fond, yttre underhåll	292 000	-	150 000	442 000
Balanserat resultat	-224 067	514 037	-150 000	139 970
Årets resultat	514 037	-514 037	127 242	127 242
<b>Eget kapital</b>	<b>119 033 970</b>	<b>0</b>	<b>127 242</b>	<b>119 161 212</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	289 970
Årets resultat	127 242
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 000
<b>Totalt</b>	<b>267 212</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	99 984
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>367 196</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 629 063	3 379 291
Övriga rörelseintäkter	3	90 873	13 354
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 719 936</b>	<b>3 392 645</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 335 904	-1 109 052
Övriga externa kostnader	9	-216 957	-100 905
Personalkostnader	10	-90 704	-51 584
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 145 172	-1 149 767
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 788 737</b>	<b>-2 411 308</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>931 199</b>	<b>981 337</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 174	3 401
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-822 130	-470 702
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-803 956</b>	<b>-467 300</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>127 242</b>	<b>514 037</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>127 242</b>	<b>514 037</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 16	165 035 434	166 180 606
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>165 035 434</b>	<b>166 180 606</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	7 072
Övriga fordringar	13	2 061 914	1 859 395
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 061 914</b>	<b>1 866 467</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		247 980	2 492
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>247 980</b>	<b>2 492</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
		<b>167 345 328</b>	<b>168 049 564</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		118 452 000	118 452 000
Fond för yttre underhåll		442 000	292 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>118 894 000</b>	<b>118 744 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		139 970	-224 067
Årets resultat		127 242	514 037
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>267 212</b>	<b>289 970</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>119 161 212</b>	<b>119 033 970</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	21 300 666	31 327 333
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 300 666</b>	<b>31 327 333</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		26 383 334	16 972 667
Leverantörsskulder		84 489	406 438
Skatteskulder		40 940	21 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	374 686	287 326
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 883 449</b>	<b>17 688 261</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>167 345 328</b>	<b>168 049 564</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>931 199</b>	<b>981 337</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 145 172	1 149 767
	<b>2 076 371</b>	<b>2 131 104</b>
Erhållen ränta	18 174	3 401
Erlagd ränta	-697 731	-469 507
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 396 813</b>	<b>1 664 998</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	30 360	19 523
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-339 877	306 599
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 087 296</b>	<b>1 991 120</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	16 356 667	0
Amortering av lån	-16 972 667	-616 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-616 000</b>	<b>-616 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>471 296</b>	<b>1 375 120</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 829 933</b>	<b>454 812</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 301 228</b>	<b>1 829 933</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Skärgården i Karlskrona har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 887 655	2 750 136
Hysesintäkter lokaler	268 660	261 460
Deb. fastighetsskatt	19 104	0
Vatten	53 450	66 756
Kallvatten	0	41 754
Kallvatten, moms	46 089	7 895
Varmvatten	0	44 193
Varmvatten, moms	49 469	7 905
El, moms	298 048	194 075
Påminnelseavgift	60	0
Pantsättningsavgift	2 100	5 072
Överlåtelseavgift	3 939	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	492	0
Öres- och kronutjämning	-3	44
<b>Summa</b>	<b>3 629 063</b>	<b>3 379 291</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	12 185
Elstöd	90 873	0
Övriga intäkter	0	1 169
<b>Summa</b>	<b>90 873</b>	<b>13 354</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	205 879	167 199
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	20 749
Gårdkostnader	4 508	747
Gemensamma utrymmen	12 482	22 806
Snöröjning/sandning	5 040	17 703
Serviceavtal	38 768	45 451
Fordon	56 050	70 800
Förbrukningsmaterial	899	0
<b>Summa</b>	<b>323 626</b>	<b>345 455</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	56 490	0
Dörrar och lås/porttele	615	1 931
VVS	10 031	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	448
Garage/parkering	0	4 851
Skador/klotter/skadegörelse	3 000	0
<b>Summa</b>	<b>70 136</b>	<b>7 230</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Mark/gård/utemiljö	99 984	0
<b>Summa</b>	<b>99 984</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	256 772	274 055
Uppvärmning	226 831	181 189
Vatten	171 425	119 846
Sophämtning/renhållning	60 013	60 456
<b>Summa</b>	<b>715 041</b>	<b>635 546</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	47 273	41 764
Fordonsförsäkring	658	0
Bredband	2 988	2 859
Fastighetsskatt	19 110	19 110
Korr. fastighetsskatt	57 088	57 088
<b>Summa</b>	<b>127 117</b>	<b>120 821</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	329	313
Tele- och datakommunikation	2 773	2 660
Inkassokostnader	0	925
Revisionsarvoden extern revisor	12 500	18 750
Styrelseomkostnader	6 041	778
Fritids och trivselkostnader	1 199	1 589
Föreningskostnader	13 759	6 071
Studieverksamhet	0	5 000
Förvaltningsarvode enl avtal	52 550	51 088
Överlåtelsekostnad	3 939	0
Pantsättningskostnad	2 625	0
Administration	18 805	13 732
Konsultkostnader	102 438	0
<b>Summa</b>	<b>216 957</b>	<b>100 905</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	72 450	16 518
Övriga arvoden	0	24 732
Arbetsgivaravgifter	18 254	10 334
<b>Summa</b>	<b>90 704</b>	<b>51 584</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	820 364	470 053
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 425	541
Övriga räntekostnader	341	107
<b>Summa</b>	<b>822 130</b>	<b>470 702</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	167 522 000	167 522 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>167 522 000</b>	<b>167 522 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 341 394	-191 628
Årets avskrivning	-1 145 172	-1 149 767
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 486 566</b>	<b>-1 341 394</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>165 035 434</b>	<b>166 180 606</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>29 550 000</i>	<i>29 550 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	78 655 000	78 655 000
Taxeringsvärde mark	18 856 000	18 856 000
<b>Summa</b>	<b>97 511 000</b>	<b>97 511 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	4	2 874
Momsavräkning	8 662	29 080
Klientmedel	0	774 188
Transaktionskonto	985 075	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 053 253
<b>Summa</b>	<b>2 061 914</b>	<b>1 859 395</b>

<b>NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Danske Bank	--	--	0	16 356 667
Danske Bank	2024-10-31	0,82 %	16 356 667	16 356 667
Danske Bank	2026-11-02	1,12 %	14 970 666	15 586 666
Handelsbanken	2024-12-30	4,16 %	8 178 667	0
Handelsbanken	2025-12-30	3,55 %	8 178 000	0
<b>Summa</b>			<b>47 684 000</b>	<b>48 300 000</b>
Varav kortfristig del			26 383 334	16 972 667

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 444 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

### NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	126 706	2 308
Förutbet hyror/avgifter	247 980	285 018
<b>Summa</b>	<b>374 686</b>	<b>287 326</b>

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	49 070 000	49 070 000

### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Affärsverken har under 2023 meddelat att kostnaden för fjärrvärmens höjs med 22% den 2024-01-01.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna med 5% den 2024-01-01.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Karlskrona kommun

---

Carina Andersson  
Styrelseledamot

---

Hans Hörwell  
Styrelseledamot

---

Kristina Frisk  
Ordförande

---

Ted Roland Wennström  
Styrelseledamot

---

Tomas Abrahamsson  
Styrelseledamot

---

Torbjörn Mikael Bredberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Ernst & Young  
Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.04.2024 09:00

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 26.03.2024 16:07

DOCUMENT ID:

rk-00Ewxy0

ENVELOPE ID:

Bye00EDgyA-rk-00Ewxy0

DOCUMENT NAME:

Brf Skärgården i Karlskrona, 769635-5796 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARINA ANDERSSON carina_an@hotmail.com	Signed Authenticated	26.03.2024 18:45 26.03.2024 18:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/05/02) IP: 80.216.113.69
2. TOMAS ABRAHAMSSON tomas.abrahamsson@icloud.com	Signed Authenticated	26.03.2024 19:51 26.03.2024 16:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/07/17) IP: 83.233.246.12
3. Torbjörn Mikael Bredberg torbjorn.bredberg00@icloud.com	Signed Authenticated	28.03.2024 11:31 26.03.2024 17:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/03/30) IP: 83.233.245.1
4. Ted Roland Wennström ted.wennstroem@icloud.com	Signed Authenticated	28.03.2024 13:47 26.03.2024 16:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/09/24) IP: 94.234.107.75
5. HANS HÄRWELL hans.harwell@telia.com	Signed Authenticated	29.03.2024 15:16 26.03.2024 21:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/06/10) IP: 217.211.19.106
6. Kristina Frisk kristinafrisk461@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2024 07:57 02.04.2024 07:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/10/17) IP: 94.234.107.197
7. ANDERS HÅKANSSON anders.hakansson@se.ey.com	Signed Authenticated	05.04.2024 09:00 05.04.2024 08:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/05/16) IP: 213.115.134.9

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skärgården i Karlskrona, org.nr 769635-5796

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skärgården 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 revisionssed 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 revisionssed 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 Skärgården i Karlskrona för år 2023 (räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 trygghetssätt.

### 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, 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 räkenskaperna. 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 vår elektroniska signering

Ernst & Young AB

Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.04.2024 09:01

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 26.03.2024 16:07

DOCUMENT ID:

SJYAEPx1C

ENVELOPE ID:

BJuR4DIJC-SJYAEPx1C

DOCUMENT NAME:

BRF Skärgården i Karlskrona - Revisionsberättelse.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS HÅKANSSON anders.hakansson@se.ey.com	Signed Authenticated	05.04.2024 09:01 05.04.2024 09:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/05/16) IP: 213.115.134.9

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

ANTECKNINGAR

Lined area for notes with 20 horizontal lines.