



# 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 roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Skärgården i Karlskrona

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-07-26 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Karlskrona.

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

#### Styrelsen

Kristina Frisk	Ordförande
Tomas Abrahamsson	Ledamot
Torbjörn Bredberg	Ledamot
Irene Susanne Ericson	Ledamot
Hans Härwell	Ledamot
Anna Palmquist	Ledamot
Mats Sjöberg	Ledamot

Ted Roland Wennström                      Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Torbjörn Bredberg, Irene Susanne Ericson, Hans Härwell, Mats Sjöberg och Ted Roland Wennström.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Anders Håkansson                              Ordinarie Extern                              Ernst & Young

## Valberedning

Eva Härvell  
Carina Rosén Sammankallande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hemgården 1	2021	Karlskrona

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

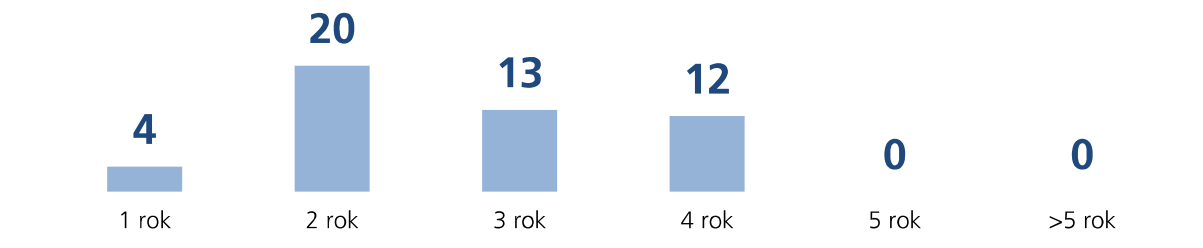
Fastigheten bebyggdes 2021 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2022.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 636 m<sup>2</sup>, varav 3 505 m<sup>2</sup> utgör boyta och 131 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
DocN Healthcare AB	68 m <sup>2</sup>	2024-10-31
HVB Marielund AB	63 m <sup>2</sup>	2024-10-31

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning avseende tre områden; teknisk drift, jour samt snö.	PH Konsult och förvaltning
Ekonomisk förvaltning.	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har solcellspaneler.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 38 % kvinnor och 62 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

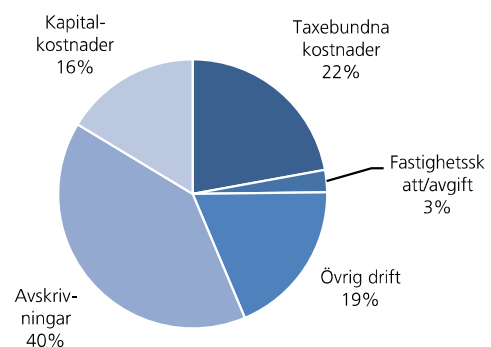
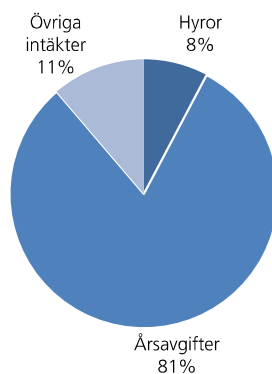
### Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>454 812</b>	<b>4 478 081</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 392 645	562 456
Finansiella intäkter	3 401	0
Minskning kortfristiga fordringar	19 523	71 189 608
Medlemsinsatser	0	44 958 000
Ökning av kortfristiga skulder	307 794	0
	<b>3 723 363</b>	<b>116 710 064</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 261 541	217 954
Finansiella kostnader	470 702	84 941
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	80 872 000
Minskning av långfristiga skulder	616 000	21 416 238
Minskning av kortfristiga skulder	0	18 142 200
	<b>2 348 243</b>	<b>120 733 333</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 829 933</b>	<b>454 812</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 375 120</b>	<b>-4 023 269</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Extra föreningsstämma hölls 2022-03-09 för val av revisor för verksamhetsåret 2021.

Etableringsbesiktning av planteringarna på innergården genomfördes 2022-05-31.

Slutbesiktning av anslutningen av vårt hus gentemot Brf Styrmannen, Rosengången och Portiken genomfördes 2022-09-07.

Under verksamhetsåret har styrelsen arbetat med flertalet frågor såsom:

- dörrautomatiken som inte fungerat tillfredställande i flera av husets ytterdörrar.
- värmen i bostadsrätterna.
- ojämnt vattentryck i vissa av bostadsrätterna.
- trivselregler, inflyttningsbrev och riktlinjer vid andrahandsuthyrning.
- problem med de inglasade balkongerna - extra besiktning av balkonginglasningarna gjordes v.35.
- riktlinjer om solskydd på balkongerna samt inglasning av fler balkonger.
- Hög ljudvolym i köksfläktarna och svårt öppna balkongdörr när fläkt används.
- utemiljön runt huset: hål i gatan, plantering av träd, portiken, mm. Namninsamling om trädplantering och medborgardialog 2022-09-14.
- parkeringsplatser, bilpoolen och lådcyklar.
- Infört Boappa som kommunikationsplattform inom föreningen.
- Ökade kostnader pga. extratömningar i miljörummet.
- höjning av månadsavgiften och ökad debitering av förbrukad el.
- julgran på innergården under advent samt glöggmingel på innergården 2022-12-07.

Underhållsarbeten under året:

I trapphus C (Ellen Klemans gata 5) har OBOS Kärnhem åtgärdat de skador som uppstått i trapphuset av cyklar innan Portiken öppnades, dvs. reparationsmålning av väggar och byte av två klinkerplattor i trappan.

OBOS Kärnhem har även ombesörjt och bekostat målning av hissdörrarna på entréplan i trapphus A, B och C pga. bortskavd färg uppkommen vid inflyttningen och orsakad av cyklar medan Portiken var stängd.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st  
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 71

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	785	149	-	-
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 996	308	-	-
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	13 780	13 956	20 066	-
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	75	9	-	-
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	50	8	-	-
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	12	-	-
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	129	23	-	-
Soliditet (%)	71	71	45	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	514	68	-	-
Nettoomsättning (tkr)	3 379	562	-	-

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 505 m<sup>2</sup> bostäder och 131 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 18 452 000	0	0	1 18 452 000
Fond för yttre underhåll	292 000	146 000	0	146 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 18 744 000</b>	<b>146 000</b>	<b>0</b>	<b>1 18 598 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-224 067	-146 000	67 933	-146 000
Årets resultat	514 037	514 037	-67 933	67 933
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>289 970</b>	<b>368 037</b>	<b>0</b>	<b>-78 067</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 19 033 970</b>	<b>514 037</b>	<b>0</b>	<b>1 18 519 933</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	514 037
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-78 067
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-146 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>289 970</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>289 970</b>
----------------------------------	----------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 379 291	561 976
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 354	480
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 392 645</b>	<b>562 456</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 109 052	-200 308
Övriga externa kostnader	Not 5	-100 905	-17 647
Personalkostnader	Not 6	-51 584	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 149 767	-191 628
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 411 308</b>	<b>-409 582</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>981 337</b>	<b>152 874</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 401	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-470 702	-84 941
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-467 300</b>	<b>-84 941</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>514 037</b>	<b>67 933</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>514 037</b>	<b>67 933</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8,12 166 180 606	167 330 372
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>166 180 606</b>	<b>167 330 372</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>166 180 606</b>	<b>167 330 372</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	7 072	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9 1 859 395	513 960
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 866 467</b>	<b>514 020</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	2 492	-659
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 492</b>	<b>-659</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 868 959</b>	<b>513 361</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>168 049 564</b>	<b>167 843 733</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		118 452 000	118 452 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	292 000	146 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>118 744 000</b>	<b>118 598 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-224 067	-146 000
Årets resultat		514 037	67 933
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>289 970</b>	<b>-78 067</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>119 033 970</b>	<b>118 519 933</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	31 327 333	31 943 333
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 327 333</b>	<b>31 943 333</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	16 972 667	16 972 667
Leverantörsskulder		406 438	90 892
Skatteskulder		21 830	2 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	287 326	314 188
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 688 261</b>	<b>17 380 467</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>168 049 564</b>	<b>167 843 733</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. 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	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 750 136	521 585
Hyror lokaler	261 460	40 392
Vattenintäkter	168 503	0
Elintäkter moms	194 075	0
Överlåtelse/pantsättning	5 072	0
Öresutjämning	44	0
	<b>3 379 291</b>	<b>561 976</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	12 185	0
Övriga intäkter	1 169	480
	<b>13 354</b>	<b>480</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	167 199	34 500
	Fastighetskötsel beställning	20 749	1 319
	Snöröjning/sandning	17 703	0
	Gemensamma utrymmen	22 806	0
	Gård	747	0
	Serviceavtal	45 451	18 359
	Förbrukningsmateriel	0	549
	Störningsjour och larm	0	5 500
	Fordon	70 800	0
		<b>345 455</b>	<b>60 227</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	1 931	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	448	0
	Garage/parkering	4 851	0
		<b>7 230</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	274 055	33 202
	Värme	181 189	27 963
	Vatten	119 846	42 486
	Sophämtning/renhållning	60 456	11 827
		<b>635 546</b>	<b>115 478</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	41 764	21 140
	Bredband	2 859	743
		<b>44 623</b>	<b>21 883</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>76 198</b>	<b>2 720</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 109 052</b>	<b>200 308</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	313	625
	Medlemsinformation	1 801	0
	Tele- och datakommunikation	2 660	243
	Inkassering avgift/hyra	925	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	0
	Föreningskostnader	6 071	0
	Styrelseomkostnader	778	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 589	2 649
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	51 088	10 417
	Administration	11 931	1 044
	Korttidsinventarier	0	2 669
		<b>100 905</b>	<b>17 647</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	41 250	0
	Sociala kostnader	10 334	0
		<b>51 584</b>	<b>0</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	1 149 767	191 628
		<b>1 149 767</b>	<b>191 628</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	167 522 000	29 550 000
	Nyanskaffningar	0	137 972 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>167 522 000</b>	<b>167 522 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-191 628	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 149 767	-191 628
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 341 394</b>	<b>-191 628</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>166 180 606</b>	<b>167 330 372</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	29 550 000	29 550 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	78 655 000	35 450 000
	Taxeringsvärde mark	18 856 000	18 256 000
		<b>97 511 000</b>	<b>53 706 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	95 600 000	52 000 000
	Lokaler	1 911 000	1 706 000
		<b>97 511 000</b>	<b>53 706 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	2 874	57 781
	Momsavräkning	29 080	0
	Klientmedel hos SBC	774 188	455 471
	Fordringar kreditfakturor	0	708
	Räntekonto hos SBC	1 053 253	0
		<b>1 859 395</b>	<b>513 960</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	146 000	0
	Reservering enligt stadgar	146 000	146 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>292 000</b>	<b>146 000</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Danske Bank	2,070 %	16 356 667	16 356 667	2023-12-29
	Danske Bank	0,820 %	16 356 667	16 356 667	2024-10-31
	Danske Bank	1,120 %	15 586 666	16 202 666	2026-11-02
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>48 300 000</b>	<b>48 916 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 972 667	-16 972 667	
			<b>31 327 333</b>	<b>31 943 333</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 220 000 kr.

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

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	49 070 000	49 070 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ränta	2 308	1 113
	Avgifter och hyror	285 018	313 075
		<b>287 326</b>	<b>314 188</b>

<b>Not 14</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	I början av 2023 har styrelsen fortsatt att arbeta med flertalet av frågorna från 2022. Tillkommit har arbete med följande frågor:
	- fel avisering av månadsavgiften i januari och februari.
	- påbörjat arbetet med att upprätta underhållsplan och energideklaration.
	- genomgång av samtliga FTX-aggregat då det visat sig att 26 av 49 stycken av dess kretskort är felkonstruerade och måste bytas.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Karlskrona den dag som framgår av våra elektroniska signeringar

Kristina Frisk  
Ordförande

Tomas Abrahamsson  
Ledamot

Torbjörn Bredberg  
Ledamot

Irene Susanne Ericson  
Ledamot

Hans Härwell  
Ledamot

Anna Palmquist  
Ledamot

Mats Sjöberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signering  
Ernst & Young AB

Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor



## 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 2022.

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 2022 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. Risker 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 2022 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 betryggande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 887 500	2 750 136	2 750 136
Hyror lokaler	242 000	261 460	211 600
Vattenintäkter	50 000	66 756	0
Vattenintäkter moms	0	15 800	0
Kallvattenintäkter	40 000	41 754	0
Varmvattenintäkter	45 000	44 193	0
Elintäkter moms	140 000	194 075	0
Överlåtelse/pantsättning	0	5 072	0
Öresutjämning	0	44	0
Fakturerade kostnader	0	12 185	0
Övriga intäkter	0	1 169	0
	<b>3 404 500</b>	<b>3 392 645</b>	<b>2 961 736</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-195 000	-167 199	-190 000
Fastighetsskötsel beställning	-25 000	-20 749	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-20 000	0	0
Snöröjning/sandning	-20 000	-17 703	-20 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-22 806	0
Gård	0	-747	0
Serviceavtal	-44 000	-45 451	0
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	0
Störningsjour och larm	-7 000	0	0
Fordon	-73 000	-70 800	-100 000
	<b>-387 000</b>	<b>-345 455</b>	<b>-310 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Lås	-5 000	-1 931	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-448	0
Fönster	-10 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-55 000	0	0
Garage/parkering	0	-4 851	0
	<b>-70 000</b>	<b>-7 230</b>	<b>0</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Ventilation	-30 000	0	0
	<b>-30 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-485 000	-274 055	-100 000
Värme	-220 000	-181 189	-200 000
Vatten	-152 000	-119 846	-5 000
Sophämtning/renhållning	-65 000	-60 456	-76 000
	<b>-922 000</b>	<b>-635 546</b>	<b>-381 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-45 000	-41 764	-40 000
Samfällighetsavgift	0	0	-15 000
Bredband	-4 000	-2 859	-3 000
	<b>-49 000</b>	<b>-44 623</b>	<b>-58 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	0	-19 110	0
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-57 088	0
	<b>0</b>	<b>-76 198</b>	<b>0</b>

	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-313	0
Medlemsinformation	-6 000	-1 801	0
Tele- och datakommunikation	-4 000	-2 660	0
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-925	0
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-18 750	0
Föreningskostnader	-8 000	-6 071	0
Styrelseomkostnader	-6 000	-778	0
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-1 589	0
Studieverksamhet	0	-5 000	0
Förvaltningsarvode	-56 000	-51 088	-65 000
Administration	-9 000	-11 931	0
	<b>-115 000</b>	<b>-100 905</b>	<b>-65 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-79 000	-16 518	-60 000
Övriga arvoden	0	-24 732	0
Arbetsgivaravgifter	0	-10 334	0
	<b>-79 000</b>	<b>-51 584</b>	<b>-60 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-1 150 000	-1 149 767	0
	<b>-1 150 000</b>	<b>-1 149 767</b>	<b>0</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 802 000</b>	<b>-2 411 308</b>	<b>-874 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>602 500</b>	<b>981 337</b>	<b>2 087 736</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	3 253	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	146	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	2	0
Låneräntor	-835 000	-470 053	-1 177 680
Räntekostnader skattekonto	0	-541	0
Övriga räntekostnader	0	-107	0
	<b>-835 000</b>	<b>-467 300</b>	<b>-1 177 680</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-232 500</b>	<b>514 037</b>	<b>910 056</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning, det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)