



# 2023

Bostadsrättsföreningen

## Lilla Holm i Karlskrona

769636-8682



ÅRSREDOVISNING

# DAGORDNING

---

ENLIGT STADGARNA §32

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en justeringsman tillika rösträknare som jämte ordförande ska justera protokollet
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvode åt styrelsen och revisorerna för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Stämmans avslutande

# ÅRSREDOVISNING

## RÄKENSKAPSÅRET 2023

---

Styrelsen för Brf Lilla Holm i Karlskrona får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

*En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Tillsammans med samtliga medlemmar i föreningen har Du ett ansvar att förvalta gemensamma boendemiljö som tillhör föreningen.*

*Föreningsstämman är föreningens högsta styrande organ, och varje medlem har stora möjligheter att påverka sitt boende.*

*Som ägare till en bostadsrätt har Du nyttjanderätt till Din bostad, vilken är obegränsad i tid. Man har också en vårdplikt, och ska på egen bekostnad hålla det inre i bostaden i gott skick. Föreningen ansvarar för ventilation, värmeledningar, VA-ledningar och den bärande konstruktionen, och här får Du som medlem inte göra ingrepp utan styrelsens skriftliga medgivande.*

*Tillsammans med Dina grannar har Du en fantastisk möjlighet att skapa ett trivsamt boende som inte bara är bra för Dig själv, utan som även med en god omvårdnad och förvaltning ökar i värde över tid.*

---

### INNEHÅLLSFÖRTECKNING

s. 2-9	Förvaltningsberättelse
s. 10	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 11	Resultaträkning
s. 12-13	Balansräkning
s. 14	Kassaflödesanalys
s. 15-17	Noter
s. 18	Styrelsens signatur
Bilaga 1	Revisionsberättelse
Bilaga 2	Om att bo i bostadsrättsförening

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-10-24

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2020-11-16

Nuvarande stadgar registrerades 2020-11-09

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Kilströmskaj som projektet benämndes, är ritat av Wingårdh arkitektkontor med Gerth Wingårdh och Joakim Lyth som ansvariga arkitekter. Byggnationen av de tre trähusen samt en restauranglokal tog sin början 2019, och i december 2020 skedde inflyttning i de nya lägenheterna. Projektet drevs av Svensk Bostadsutveckling AB (SBU)

Dotterbolag till BRF Lilla Holm i Karlskrona är Kilströmsparkering AB, som förvaltar föreningens garage.

### STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Philip Årmann ordförande	2024
Madeleine Stenström	2024
Björn Linge	2024
Glenn Sevestedt	2024
Suppleant	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Magnus Lagström	2024
Auktoriserad revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Viktor Hedberg, Baker Tilly	2024
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Lennartsson	2024
Cecilia Lantto Belin	2024

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening. Kontaktuppgifter till styrelsen finns i trapphusen 7A och 7B på bottenvåningen vid hissarna. I trapphus 7A har även styrelsen en egen brevlåda.

## STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda möten. Vid 1 av dessa tillfällen har PH Konsult & Förvaltning varit närvarande (april), och vid det tillfället behandlades årsredovisningen. Det har även avhållits ett separat möte angående budgeten för 2024 (november) där PH Konsult & Förvaltning deltagit.

## EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

Under verksamhetsåret har en extra föreningsstämma anordnats med syfte att ändra föreningens stadgar relaterat till principen för tilldelning av parkeringsplatser.

## 2-ÅRS-BESIKTNING

Under verksamhetsåret utfördes en särskild besiktning (SÄB1) av samtliga lägenheter, bokaler samt allmänna utrymmen av Magnus Sjöberg, Projektbyggaren (2023-01-19 samt 2023-01-31).

Majoriteten av de anmärkningar som noterades i besiktningen åtgärdades av JSB under verksamhetsåret. Återstående anmärkningar planeras åtgärdas under 2024.

## EVENEMANG

Under verksamhetsåret har styrelsen arrangerat tre trivseltillfällen med hamburger grillning, picknick samt korvgrillning med tillhörande dryck.

Kostnaderna för dessa evenemang har täckts genom privat sponsring av medlemmar, samt att många medlemmar har valt att eftersänka flaskor och burkar i insamlingen i miljörummet som sedan pantats.

## AKTIVITETER

Styrelsen har kontakt med Björkholmens Byalag i gemensamma frågor.

## GARAGEPLATSER

Vid årsmötet inkom en skrivelse om att Styrelsen skulle ta fram ett förslag av ändring i föreningens stadgar om att parkeringsplats i garaget ska vara knutet till en lägenhet. Detta genomfördes och praktiskt togs två nya parkeringsplatser fram i garaget, till följd av minskad yta för cykelparkering.

I samband med det arbetet sattes också barriärstolpar upp på vissa platser, samt genomfördes fodning av hålkäl.

Stadgeändringen godkändes en första gång av föreningens medlemmar på en extra föreningsstämma under slutet av verksamhetsåret. Slutligt beslut tas under en extra föreningsstämma våren 2024.

## AVTAL

Styrelsen har tagit fram ett garageavtal (vilket har saknats), och i och med det sagt upp alla garageplatser (nio månaders uppsägningstid). Varje medlem, eller extern hyresgäst, behöver godkänna och underteckna det nya avtalet för att behålla sin parkeringsplats. De nya avtalen beräknas träda i kraft under januari 2025.

## UNDERHÅLL

- Tallen på framsidan ersattes med en gjuten grop för att kunna sätta upp en julgran vid entrén.  
I samband med det installerades elkontakter på vissa av belysningsarmaturerna för att kunna klä granen med ljus samt ha ljusslingor runt trädäcket.
- Flexit bytte kretskort i samtliga lägenheter som en garantiåtgärd under januari 2024
- Filter i samtliga ventilationsanläggningar byttes i början av 2024 av Avent.

## FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Trygg Hansa.

Försäkringen gäller fullvärde och försäkring mot husbock och skadedjur ingår. Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg i sin fastighetsförsäkring. Detta innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt har tilläggsförsäkring, vilket täcker skador på sådan egendom som normalt bostadsrättsinnehavaren ansvarar för inne i lägenheten och i andra utrymmen som ingår i upplåtelsen. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg, däremot skall varje medlem teckna hemförsäkring. Vid ersättning vid skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

## FASTIGHET OCH ÄGANDE

Föreningen äger fastigheten Karlskrona Lillholmen 2, med adress Kilstromskajen 3-9, 371 36 Karlskrona.

Föreningens hus stod klar för inflyttning i december 2020.

## LÄGENHETSFÖRDELNING

Lokal, 243kvm	1 st	
1 rok, 35kvm	5 st	
1 rok, 36kvm	1 st	
2 rok, 75kvm	2 st	
2 rok, 82kvm	2 st	
3 rok, 77kvm	8 st	
3 rok, 84kvm	1 st	
3 rok, 93-94kvm	5 st	
3 rok, 96-98kvm	3 st	
3 rok, 104-105kvm	6 st	
3 rok, 115-116kvm	3 st	
3 rok, 140kvm	2 st	
4 rok, 116kvm	1 st	
4 rok, 126-127kvm	6 st	
4 rok, 146-148kvm	2 st	
<b>Totalt:</b>	<b>48 st</b>	<b>4 644 kvm</b>

Samtliga lägenheter, lokaler samt bokaler är upplåtna med bostadsrätt. Under verksamhetsåret 2023 har 3st överlåtelse av bostadsrätt skett.

## MEDLEMMAR

Antal medlemmar i bostadsrättsföreningen uppgår till 73st  
Föreningen kommunicerar till samtliga medlemmar i första hand genom att publicera information i appen Ourliving.

## TAXERINGSSINFORMATION

Total tomtarea	3 589 kvm
Total BOA (bostadsarea)	4 644 kvm
Total lokalarea	243 kvm
Årets taxeringsvärde	119 121 000 kr
Varav markvärde	18 420 000 kr
Varav värde, bostäder	97 000 000 kr
Varav värde, lokaler	3 701 000 kr

Fastigheter bebyggda senare än 2013 är skattebefriade i 15 år. Detta gäller dock endast taxeringsenhet mark och taxeringsenhet bostadsbyggnad. Fastighetsskatt på lokal betalas årligen 1% av taxeringsvärdet.

## AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning (vicevärd)	PH Konsult & Förvaltning AB
Fastighetsskötsel (inre och yttre)	PH Konsult & Förvaltning AB
Hisservice	KONE
Kabel-TV och bredband	Telenor
Elavtal	Affärsverken (bundet 2023-11)

## FÖRVALTNINGAVTAL

Avtal om förvaltning av bostadsrättsföreningens hus finns med PH Konsult & Förvaltning och avtalet löper fram till 2026-12-31 med 6 månaders uppsägningstid. I uppdraget ingår såväl ekonomi, teknisk drift, jourtjänst, skötsel/underhåll/städning samt halkbekämpning och snöskottning.

Kilströmparkering AB (uthyrning av garageplatser) hanteras inom ramen för samma avtal.

## ELPRISAVTAL

Föreningen hade fast elpris fram till november 2023. Därefter har föreningen ett timprisavtal. För att kunna hantera det rörliga elpriset utan att byta avläsningsystem, har styrelsen beslutat att fakturera snittpriset under föregående kvartal.

## VA-KOSTNADER

Affärsverken aviserade vid årsskiftet en höjning av VA-avgifterna med 10%. Beslut togs att inte justera månadsavgifter med motsvarande höjning denna gång.

## TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

---

Senast godkända OVK	2020
Energideklaration	2020

## KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer	107 319 kr
----------------------	------------

2023:

- Låsöppning, jourtid
- Byte av huvudsäkringar, jourtid
- Målningsbättring i trapphus
- Åverkan yttre hiss
- Servicebesök garageporten
- Byte vajer etc garageporten
- Påkörningskydd i garaget
- Montering ny router i garaget

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

## KOSTNADER UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Planerat underhåll	0 kr
--------------------	------

## EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

---

Föreningen gör för räkenskapsåret 2023 en förlust på -2 539 575kr  
Föreningens avskrivningar för byggnader och laddboxar uppgår 3 393 849kr.

Byggnaden har delats upp i komponenter enligt Bokföringsnämndens rekommendation för K3. Byggnadens olika delar (ex. stomme, stammar, fasad, tak och fönster), har väsentligt olika lång nyttjandeperiod. Avskrivningsbeloppet tar hänsyn till de olika nyttjandeperioderna, men avviker från den ekonomiska planen. Den ekonomiska planen prognostiserade en avskrivning om 0,8% medan utfallet efter komponentfördelning resulterar i en avskrivning om 1,9%.

Den löpande verksamhetens kassaflöde (före investeringar och planerat underhåll) är 1 000 089 kr. Avsättning till underhållsfond görs med 100 000 kr.

Inför 2024 förändras avgift D, för att motsvara den ökade kostnaden för räntan på det aktuella lånet, +217%



## BELÅNING

Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Lån 1 - avgift B: SEB	2028-12-28	1,57%	15 692 636 kr	161 780
Lån 2 - avgift C: SEB	2025-12-28	1,33%	16 613 774 kr	171 276
Lån 3 - avgift D: SEB	2028-12-28	3,42%	16 613 774 kr	171 276
Lån 4: - avgift A: Stadshypotek	2027-12-09	3,53%	4 883 539 kr	114 264
Lån 5 - avgift E: SEB	2025-12-28	1,33%	3 760 000 kr	80 000
Lån 6 - garage: Stadshypotek	2024-12-30	1,06%	10 200 000 kr	0
			<u>67 763 723 kr</u>	<u>698 596</u>

Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer)	56 865 127 kr
Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår)	10 898 596 kr
Genomsnittlig ränta vid årets utgång	2,04%

## OMSÄTTNING AV LÅN

Omförhandling av lån (avgift D) genomfördes i december 2023 och styrelsen beslutade om bunden ränta i 3 år hos SEB. Räntan ökade från 1,24% till 3,42%.

Styrelsen beslutade i samband med detta att höj avgift D för att täcka den ökade räntekostnaden. Justering av månadsavgift genomfördes från och med januari 2024.

Styrelsens ambition är att täcka för ökade räntekostnader när så sker, men också att reducera kostnaderna när räntorna går ner.

## FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 295 255	3 956 883	3 408 062	554 212
Årsavgift, kr/kvm	713	657	603	119
Årsavgift, % andel av nettoomsättning	77	77	82	100
Elkostnad, kr/kvm	68	38	78	24
Vatten, kr/kvm	53	56	48	1
Sophantering, kr/kvm	21	25	18	0
<i>Energikostnad, kr/kvm</i>	<i>143</i>	<i>119</i>	<i>144</i>	<i>25</i>
Räntekostnad, kr/kvm	215	199	189	18
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	391	297	274	127
Taxeringsvärde, kr/kvm	25 651	25 651	3 278	-
Behållning yttre fond, kr/kvm	62	40	0	-
Avskrivning, kr/kvm	731	727	727	-
<i>Årets resultat, kr</i>	<i>-2 539 575</i>	<i>819 732*</i>	<i>-2 523 820</i>	<i>-345 346</i>
<i>Årets likviditetsöverskott, kr</i>	<i>854 274</i>	<i>1 379 486</i>	<i>829 097</i>	<i>-</i>
Total låneskuld, kr	67 763 723 kr	68 462 319	69 160 915	69 859 511
Skuldsättning, kr/kvm	14 592 kr	14 742	14 893	15 043
Nettoskuldsättning, kr/kvm	14 441 kr	14 611	14 770	14 983
Räntekänslighet, %	16%	17%	20%	-
Kassabehållning, kr/kvm	151	131	123	60
Sparande, kr/kvm	184	297	179	-
Balansomslutning, kr	237 125 689	240 348 098	243 669 789	265 121 912
Soliditet, %	70%	70%	69%	64%
Likviditet, %	9%	5%	10%	92%

\* Under 2022 skrivs reversen mot Kilskrona AB ned med 2 929 899kr.

### SPARANDE:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### SKULDSÄTTNING:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### NETTOSKULDSÄTTNING:

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel.

### RÄNTEKÄNSLIGHET:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar.

Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### ENERGIKOSTNAD:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### DRIFTSKOSTNAD:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### ÅRSAVGIFTER:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

### NETTOOMSÄTTNING

Föreningens totala intäkter, inklusive årsavgifter, påminnelseavgifter och andra utdebiterade kostnader.

### SOLIDITET:

Eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (ej lån eller krediter)

### LIKVIDITET:

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder

### KORT-/LÅNGFRISTIGA SKULDER

Enligt redovisningsprinciperna ska en skuld redovisas som kortfristig del med det som ska betalas kommande 12-månadersperiod. Det innebär både lån som sätts om under kommande verksamhetsår, men även kommande års amortering.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	165 986 331	186 080	-3 055 246	819 732
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		0	0	
Balanseras i ny räkning			819 732	-819 732
Årets resultat, kr				-2 539 575
Belopp vid årets utgång	165 986 331	286 080	-2 335 514	-2 539 575

## RESULTATDISPOSITION

*Till stämmans förfogande finns följande medel*

Balanserat resultat	-2 335 514 kr
Årets resultat	-2 539 575 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-100 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	0 kr
Summa	-4 975 089 kr

*Styrelsen föreslår följande disposition till stämman*

Balanseras i ny räkning	-4 975 089 kr
-------------------------	---------------

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat-, och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not.	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter	2	4 295 255	3 956 883
Övriga rörelseintäkter		0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 295 255</b>	<b>3 956 883</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 814 194	-1 380 180
Planerat underhåll		0	0
Löpande reparationer		-107 319	-87 652
Övriga kostnader	4	-218 871	-33 056
Personalkostnader	5	-92 202	-92 202
Fastighetsavgift/skatt*		-208 306	-60 900
Avskrivningar	6, 7, 8, 9	-3 393 849	-3 374 403
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 834 741</b>	<b>-5 028 393</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 539 486</b>	<b>-1 071 510</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		149	0
Nedskrivning av finansiella anläggningsstillgångar		0	2 814 649
Räntekostnader		-1 000 238	-923 407
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 000 089</b>	<b>1 891 242</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 539 575</b>	<b>819 732</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 539 575</b>	<b>819 732</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 539 575</b>	<b>819 732</b>

\* 73 703kr hänför sig till verksamhetsåret 2022, vars slutskatt betalas under mars månad 2024.

## Balansräkning

	Not.	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	6		
Byggnader och mark		235 709 290	239 062 207
Laddboxar	7	257 634	215 036
Hjärtstartare	8	18 610	23 262
Möbler	9	59 173	73 967
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<b>236 044 707</b>	<b>239 374 472</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav		75 000	75 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>75 000</b>	<b>75 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>236 119 707</b>	<b>239 449 472</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		92 902	35 153
Övriga fordringar		5 441	36 942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	205 915	218 366
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>304 258</b>	<b>290 461</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		701 724	608 165
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>701 724</b>	<b>608 165</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 005 982</b>	<b>898 626</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>237 125 689</b>	<b>240 348 098</b>

## Balansräkning

	Not.	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		165 986 331	165 986 331
Upplåtelseavgifter		4 993 317	4 993 317
Fond för yttre underhåll		286 080	186 080
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>171 265 728</b>	<b>171 165 728</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 335 514	-3 055 246
Årets resultat		-2 539 575	819 732
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<b>-4 875 089</b>	<b>-2 235 514</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>166 390 639</b>	<b>168 930 214</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, långfristig del		56 979 391	51 121 383
Deposition garage		2 100 000	2 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>59 079 391</b>	<b>53 521 383</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		10 784 332	17 312 370
Förskott från kunder		4 118	4 118
Leverantörsskulder		285 383	195 845
Skatteskulder		148 756	5 075
Övriga skulder		95 746	77 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	337 324	301 137
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 655 659</b>	<b>17 896 501</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>237 125 689</b>	<b>240 348 098</b>

## Kassaflödesanalys

2023

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-1 539 486
Erhållet bidrag för laddinfrastruktur	18 320
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	
Avskrivningar	3 393 849
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 872 683</b>

Erhållen ränta	149
Erlagd ränta	-1 000 238
	-1 000 089

<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>872 594</b>
---	----------------

<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Förändring av rörelsefordningar	-13 797
Förändring av rörelseskulder	15 762
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>874 559</b>

### Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	82 404
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>82 404</b>

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0
Amortering av lån	698 596
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>698 596</b>

Årets kassaflöde	93 559
Likvida medel vid årets början	608 165
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>701 724</b>



## Noter

### Not 1. Allmänna upplysning

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1

Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Nedanstående nyttjandeperioder används.

Stomme och grund	125 år
Yttertak (papptak)	30 år
Fasad	30 år
Trapphus ytskikt m.m (2 st)	20 år
Innergård (trädeck, tätskikt m.m)	25 år
Fönster och dörrar	40 år
Värme och sanitet, bergvärme	30 år
Värme och sanitet, stamnät	50 år
Ventilation	20 år
El och nätverk	50 år
Transport (hiss)	30 år
Restpost	50 år
Styr och övervakning	30 år
Balkonger	50 år
Miljörum	25 år
Laddboxar	15 år
Utemöbler	5 år
Hjärtstartare	5 år

2023

2022

### Not 2. Årsavgifter

Årsavgift, avgift A	1 980 103	1 751 248
Tillägg, avgift B-D	1 198 506	1 198 997
Amortering, avgift E	79 999	72 901
Ränta, avgift E	50 941	26 002
Intäkter el	365 987	413 918
Intäkter Kilströmsparkering AB	446 167	377 430
Bredband	115 200	115 239
Övriga fakturerade kostnader	0	588
Fastighetsskatt	51 149	0
Vidarefakturerering	5 404	0
Öresavrundning	-1	10
Påminnelseavgifter	1 800	550
<b>Summa</b>	<b>4 295 255</b>	<b>3 956 883</b>

### Not. 3 Driftskostnader

Bredband och telefoni	-314 239	-10 638
Fastighetsel	-683 215	-592 535
Fastighetsförsäkring	-78 070	-69 483
Förvaltning	-183 624	-168 453
Fönsterputsning och spindelsanering	-105 889	-104 109
Hisskostnader	-32 293	-6 039
Hissbesiktning	-919	-4 315
Larm och sprinklersystem	-24 649	-14 557
Möteskostnader	-20 549	-3 948
OVK	0	0
Snöröjning	-24 564	-31 724
Sophantering	-99 539	-114 844
Vatten och avlopp	-246 644	-259 535
<b>Summa</b>	<b>-1 814 194</b>	<b>-1 380 180</b>

### Not. 4 Övriga kostnader

Bankkostnader	-3 125	-3 448
Bolagsverket	0	-800
Förbrukningsmaterial	-5 174	-1 880
Konsultarvode	-147 651	0
Kopieringskostnader	0	-2 449
Kreditupplysningar	-875	-700
Lämnade bidrag och gåvor	-1 965	0
Revision	-20 906	-3 060
Övriga fastighetskostnader	-39 175	-20 719
<b>Summa</b>	<b>-218 871</b>	<b>-33 056</b>

### Not. 5 Löner och arvode

<i>Löner och styrelsearvode</i>		
Styrelsearvode	-75 000	-75 000
<i>Summa löner och styrelsearvode</i>	<i>-75 000</i>	<i>-75 000</i>
 <i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
Sociala kostnader och pensionskostnader	-17 202	-17 202
 <i>Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner</i>	 <i>-92 202</i>	 <i>-92 202</i>

<b>Not. 6 Byggnader och mark</b>		
Mark	65 529 537	65 529 537
Anskaffningsvärde Byggnader	180 238 504	180 238 504
Ackumulerade avskrivningar	-6 705 834	-3 352 917
Årets avskrivning	-3 352 917	-3 352 917
<b>Summa</b>	<b>235 709 290</b>	<b>239 062 207</b>
<b>Not. 7 Laddboxar</b>		
Anskaffningsvärde laddboxar	322 092	258 008
Ackumulerade avskrivningar	-42 972	-21 486
Årets avskrivning	-21 486	-21 486
<b>Summa</b>	<b>257 634</b>	<b>215 036</b>
<b>Not. 8 Hjärtstartare</b>		
Anskaffningsvärde hjärtstartare	23 262	23 262
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	-4 652	0
<b>Summa</b>	<b>18 610</b>	<b>23 262</b>
<b>Not. 9 Möbler</b>		
Anskaffningsvärde möbler	73 967	73 967
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	-14 794	0
<b>Summa</b>	<b>59 173</b>	<b>73 967</b>
<b>Not. 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetald fastighetsförsäkring	80 407	78 070
Förutbetald kostnad mättjänst el		3 682
Upplupna intäkter el	125 508	136 614
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>205 915</b>	<b>218 366</b>

**Not. 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	29 431	14 352
Upplupen kostnad el	0	77 957
Förutbetalda avgifter och hyror	307 893	286 785
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>337 324</b>	<b>379 094</b>

**Not. 12 Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar	70 000 000	70 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>70 000 000</b>	<b>70 000 000</b>

## UNDERSKRIFTER

---

### STYRELSEN FÖR BRF LILLA HOLM I KARLSKRONA

Karlskrona 2024

Philip Årmann  
Ordförande

Glenn Sevestedt

Madeleine Stenström

Björn Linge

### MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Karlskrona 2024 05-13



Viktor Hedberg  
Auktoriserad revisor Baker Tilly Sydost AB  
Av föreningen utsedd revisor

# Deltagare

BRF LILLA HOLM Sverige

## *Signerat med E-signering*

---

Phillip Årmann  
Styrelseordförande  
philip@armann.se

*2024-05-10 16:33:31 UTC*

---

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 85.225.40.81

## *Signerat med E-signering*

---

Björn Linge  
Styrelseledamot  
bjorn.linge@yahoo.se

*2024-05-10 11:57:35 UTC*

---

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 194.5.155.60

## *Signerat med E-signering*

---

Glenn Sevestedt  
Styrelseledamot  
glenn.sevestedt@se.mcd.com

*2024-05-10 14:01:10 UTC*

---

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 85.225.40.175

## *Signerat med E-signering*

---

Madeleine Stenström  
Styrelseledamot  
madde.stenstrom@gmail.com

*2024-05-12 17:29:33 UTC*

---

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 85.225.43.142

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Lilla Holm i Karlskrona  
Org.nr. 769636-8682

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lilla Holm i Karlskrona för år 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Lilla Holm i Karlskrona för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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


Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskrona den 13/5 2024  
  
Viktor Hedberg  
Auktoriserad revisor



## OM ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

---

### VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

### MEDLEMSKAP

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet.

### ÄGARE

Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt till medlemmarna. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen.

### VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare)

De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar, Bostadsrättslagen samt Lagen om ekonomiska föreningar.

Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När man köper en bostadsrätt blir man indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö.

### ÄKTA RESPEKTIVE OÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En äkta bostadsrättsförening (s.k. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till min 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder, och i förekommande fall lokaler, i byggnader som ägs av föreningen.

En oäkta bostadsrättsförening har (s.k. oäkta bostadsföretag) är motsatsvis inte ett privatbostadsföretag.

Ett privat bostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag, och beskattas endast för resultat som inte hör till fastigheten. Medlemmarna i ett privat bostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

### VEM BESTÄMMER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år avhålls föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat-, och balansräkningar, dispositioner av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.



## HUR FUNGERAR EKONOMIN

En bostadsrättsförening skall själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på boendet, bor man till självkostnadspris. Ju mer föreningens medlemmar sköter själva, desto bättre blir föreningens ekonomi.

Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse – framförallt de ekonomiska – på bästa sätt.

## KOSTNADER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme, vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

## FÖRSÄKRINGAR

En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring. I föreningar förvaltade av PH Konsult & Förvaltning AB ingår oftast bostadsrättstillägget i fastighetens försäkring. Information om detta finns alltid i årsredovisningens förvaltningsberättelse.

Bostadsrättstillägget omfattar det ökade underhållsansvaret som bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## BESLUT OM MÅNADSAVGIFT

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften.

Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrätters insats eller andelstal beroende på vad som sägs i stadgarna.

## OM NÅGON INTE KAN BETALA

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift.

Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta, då föreningens intäkter till 100% består av de årsavgifter som medlemmarna betalar.

Om en enskild medlem allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denne enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli ”vräkt”. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna avgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

## FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTT

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet – vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt priset.

Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna.

Föreningen har rätt att, på vissa grunder, neka medlemskap i föreningen. I sådana fall är överlåtelsen ogiltig. Det är därför viktigt att kompletta handlingar överlämnas till styrelsen för medlemskapsansökan.





**Konsult & Förvaltning**  
Allt inom fastigheter

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