

# Årsredovisning

2023-01-01 - 2023-12-31

Brf Karlshamnshus nr 2 i Karlshamn



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karlshamnshus nr 2 i Karlshamn, 736200-1864, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2023 - 31/12 2023.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Föreningens verksamhet

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

Föreningen är en sk äkta bostadsrättsförening. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), med säte i Karlshamn.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Päronet 22 och Päronet 24 i Karlshamn. Samtliga fastigheters mark ägs av föreningen. På fastigheten finns byggnader med 60 bostadsrättslägenheter.

### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sen stämman 24 maj 2023:

|                     |             |                        |
|---------------------|-------------|------------------------|
| Tommy Ivarsson      | ordförande  | Vald till stämman 2024 |
| Christer Pettersson | sekreterare | Vald till stämman 2024 |
| Hans Thomasson      | ledamot     | Vald till stämman 2025 |
| Hannes Andersson    | ledamot     | Vald till stämman 2025 |
| Mari Karlsson       | ledamot     | Vald till stämman 2025 |

### Suppleanter har varit:

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Inger Wahnström            | Vald till stämman 2024 |
| Eric Blomqvist             | Vald till stämman 2024 |
| Bengt Melin                | Vald till stämman 2024 |
| Thomas Lindquist (-202309) | Vald till stämman 2024 |

### Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Tommy Ivarsson och Christer Pettersson, ordinarie ledamöter, samt suppleanterna Inger Wahnström, Eric Blomqvist, Bengt Melin och Thomas Lindquist.

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Revisorer

Revisor har varit Göran Sundelius.

### Valberedning

Valberedning har varit Karin Svensson och Karl Friberg.

### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2023.

Ändring av stadgar har beslutats vid stämman 24 maj 2023.

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden.

### Anställda

Föreningen har en anställd.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad.

### Lägenhetsfördelning

13 st 1 rok                      37 st 2 rok                      10 st 3 rok

Lägenhetsytan är 3 139 kvm.



## Medlemsinformation

Under året har 5 st lägenhetsöverlåtelser skett.  
Antal medlemmar var vid årets slut 69 st.

## Reparationer och underhåll

Nya källardörrar 8 st. Förbättrat torkställningen. Reparerat nedfarten till garagen vid Källvägen.  
Lagat golvet i tvättstugan Kolonigatan. Staket monterades Källvägen och Kolonigatan.

## Planerade underhåll år 2024 samt eventuellt större underhåll planerade de närmaste åren.

Åtgärda avloppet av spillvatten Erik Dahlbergsvägen. När det regnar kraftigt kommer det in vatten på kontoret.  
Ett problem som pågått minst 10 år. Byta garageportar 4 par (8 st).

## Underhållsplan

Föreningen har underhållsplan sen 2019. Avsättning till framtida underhåll sker enligt föreningens stadgar, 0,3% av taxeringsvärdet.

## Fastighetsförsäkring

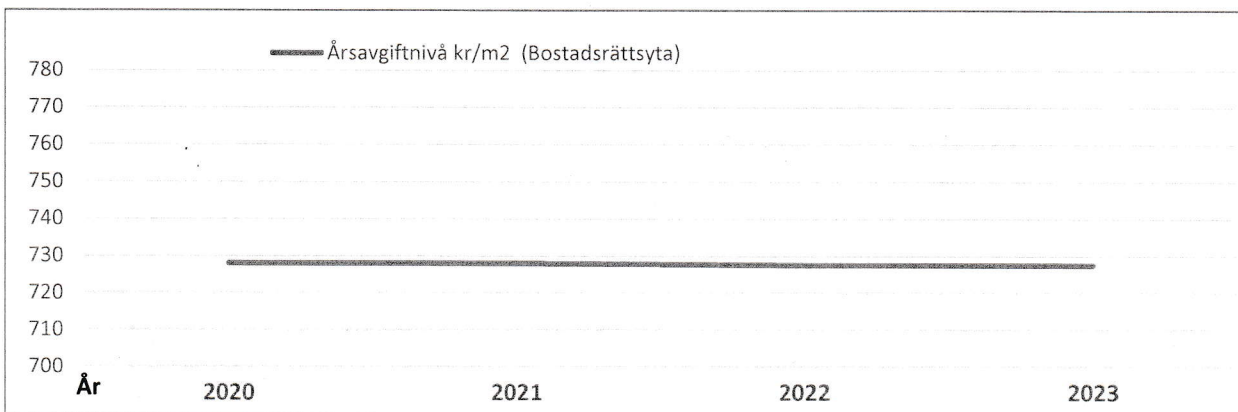
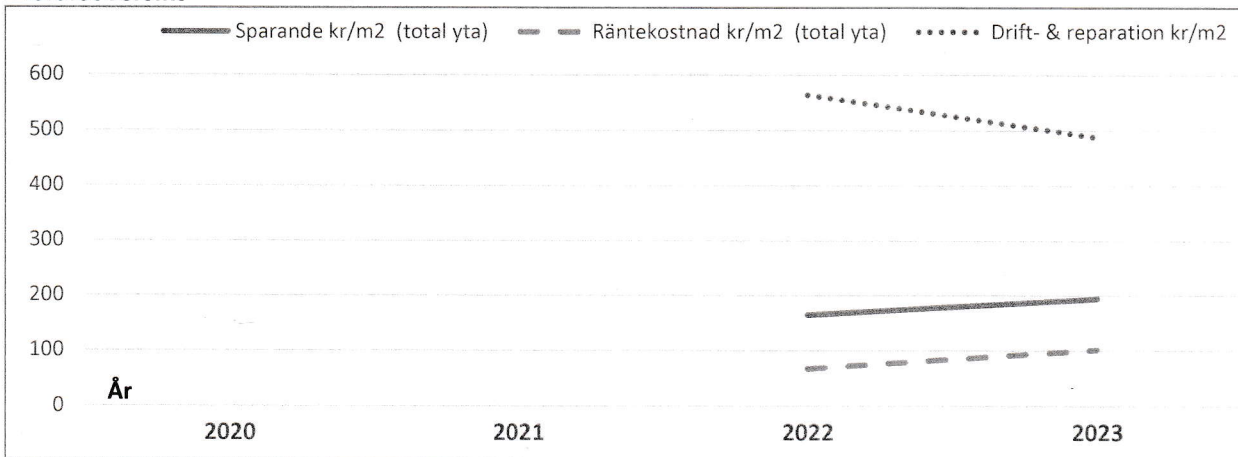
Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar till fullvärde.

## Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna var oförändrade under 2023.

För 2024 har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 3%.

## Flerårsöversikt



| Nyckeltal i tkr, om ej annat anges                 | År | 2023   | 2022   | 2021  | 2020   | 2019  |
|--|----|--------|--------|-------|--------|-------|
| Nettoomsättning                                    |    | 2 601  | 2 684  | 2 456 | 2 399  | 2 348 |
| Resultat   |    | 178    | 5      | -896  | -1 458 | -209  |
| Balansomslutning                                   |    | 17 282 | 12 269 |       |        |       |
| Soliditet  |    | 20%    | -15%   |       |        |       |
| Årsavgiftsnivå kr/m <sup>2</sup> (Bostadsrättsyta) |    | 728    | 728    | 728   | 728    | 728   |
| Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter      |    | 88%    | 85%    |       |        |       |

|  |               |       |       |       |       |       |
|--|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgiftstäckning, resultat i tkr                           | <sup>1)</sup> | 378   | 286   |       |       |       |
| Sparande kr/m <sup>2</sup> (total yta)                       | <sup>2)</sup> | 194   | 165   |       |       |       |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup> (total yta) |               | 33    | 33    |       |       |       |
| Underhållsfond kr/m <sup>2</sup> (total yta)                 |               | 56    | 33    |       |       |       |
| Drift- & reparationskostnader kr/m <sup>2</sup> (total yta)  |               | 487   | 563   |       |       |       |
| Energikostnad kr/m <sup>2</sup> (total yta)                  | <sup>3)</sup> | 258   | 187   |       |       |       |
| Räntekostnad kr/m <sup>2</sup> (total yta)                   |               | 102   | 67    | 70    | 94    | 72    |
| Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (total yta)                  |               | 4 309 | 4 349 | 4 391 | 4 204 | 3 635 |
| Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (bostadsrättsyta)            |               | 4 309 | 4 349 | 4 391 | 4 204 | 3 635 |
| Lån / taxeringsvärde   |               | 40%   | 40%   |       |       |       |
| Räntekänslighet  | <sup>4)</sup> | 5,9%  | 6,0%  |       |       |       |

1) Intäkter minus drift, reparationer, personal, räntor, nästa års amortering, avsättning till underhåll. Visas i tkr.

2) Resultat exklusive avskrivningar & underhåll per total kvm

3) Värme, el och vatten per total kvm

4) Vid 1% räntehöjning av alla lån, påverkar månadsavgiften med ovan %. Ej hänsyn tagit till övrig ekonomi

### Årsavgiftstäckning / kalkyl enl ekonomisk plan

Ett av nyckeltalen ovan är årsavgiftstäckning vilket visar om intäkterna täcker drift, ränta, amorteringar och avsättning, se uträkning nedan. Samma uträkning används i ekonomiska planer.

|                               | Anges i tkr | År | 2023       | 2022       |
|-------------------------------|-------------|----|------------|------------|
| Årsavgifter                   |             |    | 2 284      | 2 284      |
| Övriga intäkter               |             |    | 317        | 400        |
| Drift & personalkostnader     |             |    | -1 709     | -1 964     |
| Räntor                        |             |    | -283       | -203       |
| Amortering                    |             | *  | -128       | -128       |
| Avsättning framtida underhåll |             |    | -103       | -103       |
| <b>SUMMA</b>                  |             |    | <b>378</b> | <b>286</b> |

Senast årets amortering motsvarar: 0,9% *Normalt brukar lån ha amortering på 1-2%*

### Kommentar årets resultat

Föreningen har ett positivt resultat för året, även efter fondavsättning. Delvis beroende på elstöd. Uppskrivning av mark har skett för att få ett positivt totalt eget kapital.

| Eget kapital          | Insats        | Uppskrivn<br>fond | Yttre<br>fond  | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt           |
|-----------------------|---------------|-------------------|----------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Årets början          | 52 169        | 0                 | 102 600        | -1 939 026             | 4 507             | -1 779 750       |
| Disposition           |               |                   |                | 4 507                  | -4 507            | 0                |
| Förändring            |               | 5 000 000         |                |                        |                   | 5 000 000        |
| Avsättning yttre fond |               |                   | 102 600        | -102 600               |                   | 0                |
| Uttag yttre fond      |               |                   | -30 306        | 30 306                 |                   | 0                |
| Årets resultat        |               |                   |                |                        | 178 455           | 178 455          |
| <b>Årets slut</b>     | <b>52 169</b> | <b>5 000 000</b>  | <b>174 894</b> | <b>-2 006 813</b>      | <b>178 455</b>    | <b>3 398 705</b> |

### Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| Balanserat resultat                  | -1 934 519,32        |
| Årets resultat                       | 178 455,43           |
| Avsättning till yttre underhållsfond | -102 600,00          |
| Uttag ur yttre underhållsfond        | 30 306,00            |
| <b>Summa</b>                         | <b>-1 828 357,89</b> |

Styrelsen föreslår att -1 828 357,89 kr balanseras i ny räkning.

## RESULTATRÄKNING

| Belopp i kr                                    | Not | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                         | 1   | 2 600 863                | 2 683 589                |
|  |     | <b>2 600 863</b>         | <b>2 683 589</b>         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                     |     |                          |                          |
| Externa kostnader                              |     |                          |                          |
| <i>Driftskostnader</i>                         | 2   | -1 421 535               | -1 355 151               |
| <i>Reparationer</i>                            | 3   | -107 281                 | -413 137                 |
| <i>Periodiskt underhåll</i>                    | 4   | -30 306                  | -102 306                 |
| Personalkostnader                              | 5   | -180 421                 | -195 746                 |
| Avskrivningar                                  | 6   | -399 517                 | -409 631                 |
|  |     | <b>-2 139 060</b>        | <b>-2 475 971</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                         |     | <b>461 803</b>           | <b>207 618</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                      |     |                          |                          |
| Ränteintäkter och liknande poster              |     | 35 475                   | 8 230                    |
| Räntekostnader och liknande poster             |     | -318 822                 | -211 340                 |
|  |     | <b>-283 347</b>          | <b>-203 110</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                          |     | <b>178 455</b>           | <b>4 507</b>             |
| Årets resultat enligt ovan                     |     | 178 455                  | 4 507                    |
| Avsättning till fond för yttre underhåll       |     | -102 600                 | -102 600                 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll    |     | 30 306                   | 102 306                  |
| <b>Resultat efter disposition av underhåll</b> |     | <b>106 161</b>           | <b>4 213</b>             |

**BALANSRÄKNING**

| <b>TILLGÅNGAR</b>                            | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b> |
|--|------------|--------------------|-------------------|
|  |            | <i>Belopp i kr</i> |                   |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |            |                    |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                    |                   |
| Byggnader och mark                           | 7          | 15 498 124         | 10 583 575        |
|  |            | <b>15 498 124</b>  | <b>10 583 575</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>15 498 124</b>  | <b>10 583 575</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |            |                    |                   |
| Avgift-, hyres- och kundfordringar           |            | 0                  | -2 333            |
| Övriga kortfristiga fordringar               |            | 30 657             | 209 229           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 0                  | 5 850             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |            | <b>30 657</b>      | <b>212 746</b>    |
| Kassa och bank                               |            | 1 753 075          | 1 472 241         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                  |            | <b>1 753 075</b>   | <b>1 472 241</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>           |            | <b>1 783 732</b>   | <b>1 684 986</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>17 281 856</b>  | <b>12 268 562</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                   |
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |            |                    |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |            |                    |                   |
| Inbetalda insatser                           |            | 52 169             | 52 169            |
| Uppskrivningsfond                            |            | 5 000 000          | 0                 |
| Yttre underhållsfond                         |            | 174 894            | 102 600           |
|  |            | <b>5 227 063</b>   | <b>154 769</b>    |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |            |                    |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | -2 006 813         | -1 939 026        |
| Årets resultat                               |            | 178 455            | 4 507             |
|  |            | <b>-1 828 358</b>  | <b>-1 934 519</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>3 398 705</b>   | <b>-1 779 750</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8          | 4 370 000          | 12 393 000        |
|  |            | <b>4 370 000</b>   | <b>12 393 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8          | 9 155 000          | 1 260 000         |
| Leverantörsskulder                           |            | 98 083             | 88 133            |
| Skatteskulder                                |            | 18 312             | 64 878            |
| Övriga skulder                               |            | 0                  | 8 834             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9          | 241 756            | 233 467           |
|  |            | <b>9 513 151</b>   | <b>1 655 312</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>17 281 856</b>  | <b>12 268 562</b> |



## Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

|   | 2023-12-31       |
|---|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                  |
| Rörelseresultat   | 461 803          |
| Justeringar för poster som inte går i kassaflödet mm                              |                  |
| Avskrivningar   | 399 517          |
| Erhållen ränta  | 35 475           |
| Erlagd ränta  | -318 822         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>577 972</b>   |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                              |                  |
| Kortfristiga fordringar - förändring  | 182 089          |
| Kortfristiga skulder - förändring   | -37 161          |
|   | <b>144 928</b>   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>722 900</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                  |
| Investeringar i anläggningstillgångar   | -314 066         |
| Pågående arbete   | 0                |
|   | <b>-314 066</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                  |
| Förändring av lån   | -128 000         |
|   | <b>-128 000</b>  |
| <b>Kassaflöde från investerings &amp; finansieringsverksamheten</b>               | <b>-442 066</b>  |
| <b>ÅRETS TOTALA KASSAFLÖDE</b>  | <b>280 834</b>   |
| Likvida medel vid årets början  | 1 472 241        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>1 753 075</b> |

## Tilläggsupplysningar

### Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, kallat K2. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Forringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

I årsavgiften ingår värme, vatten, renhållning och tv.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

|  |           |
|--|-----------|
| Avskrivningstid på byggnadsdelar                       | 20-100 år |
| Avskrivningsprocent genomsnitt på byggnadsdelar & mark | 2,85%     |
| Avskrivning sker ej på mark                            |           |

| Nettoomsättning                           | Not 1                  | År 2023          | År 2022          |
|---|------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter lokaler                     |                        | 1 800            | 1 975            |
| Hysesintäkter garage, p-plats mm          |                        | 36 200           | 35 100           |
| Årsavgifter                               |                        | 2 283 912        | 2 283 912        |
| Elintäkter från boende exkl moms          |                        | 121 720          | 217 824          |
| Elintäkter från externa exkl moms         |                        | 44 402           | 0                |
| Överlåtelseavgifter och pantavgifter      |                        | 9 710            | 14 490           |
| Övriga intäkter                           | Varav elstöd 66.736 kr | 85 119           | 112 288          |
| Erhållna statliga bidrag för elproduktion |                        | 18 000           | 18 000           |
|   |                        | <b>2 600 863</b> | <b>2 683 589</b> |

| Driftskostnader                  | Not 2 |                   |                   |
|----------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsskötsel                |       | -18 457           | -104 761          |
| Snöröjning                       |       | 0                 | -56 404           |
| Elavgift föregående år           |       | -115 465          | 0                 |
| Elavgifter                       |       | -213 173          | -127 544          |
| Värme                            |       | -437 440          | -369 415          |
| Vatten                           |       | -159 168          | -91 531           |
| Renhållning                      |       | -48 198           | -77 347           |
| Fastighetsförsäkring             |       | -54 802           | -50 603           |
| TV och bredband                  |       | -137 408          | -130 855          |
| Fastighetsskatt                  |       | -95 340           | -91 140           |
| Förbrukningsinventar-/material   |       | -19 052           | -66 079           |
| Tele, post- och bankkostnader    |       | -300              | 0                 |
| Administrativt förvaltningsavtal |       | -70 224           | -77 569           |
| Överlåtelse- och pantkostnad     |       | -8 794            | -19 063           |
| Övriga förvaltningskostnader     |       | -20 572           | -13 826           |
| Övriga externa tjänster          |       | -22 359           | -69 688           |
| Övriga externa kostnader         |       | -784              | -9 326            |
|                                  |       | <b>-1 421 535</b> | <b>-1 355 151</b> |

| Reparationer                   | Not 3 |                 |                 |
|--------------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| Reparationer                   |       | -14 325         | -8 653          |
| Reparation gemensamma utrymmen |       | -13 182         | -19 429         |
| Reparation installationer      |       | -5 827          | -195 977        |
| Reparation byggnader           |       | -29 598         | 0               |
| Reparation utvändigt           |       | -20 249         | -189 078        |
| Underhåll av skador            |       | -24 100         | 0               |
|                                |       | <b>-107 281</b> | <b>-413 137</b> |



|                                       |              |                 |                 |
|---------------------------------------|--------------|-----------------|-----------------|
| <b>Periodiskt underhåll</b>           | <b>Not 4</b> |                 |                 |
| Periodiskt underhåll                  |              | -30 306         | -102 306        |
|                                       |              | <b>-30 306</b>  | <b>-102 306</b> |
| <b>Personalkostnader</b>              | <b>Not 5</b> |                 |                 |
| Löner                                 |              | -94 378         | -96 113         |
| Arvode styrelsen                      |              | -57 229         | -76 520         |
| Övriga arvoden                        |              | -4 128          | 0               |
| Bil- och kostnadsersättningar         |              | -2 540          | -3 878          |
| Sociala och andra avgifter            |              | -20 904         | -19 235         |
| Förändring semesterlöneskuld inkl soc |              | -1 242          | 0               |
|                                       |              | <b>-180 421</b> | <b>-195 746</b> |
| <b>Avskrivningar</b>                  | <b>Not 6</b> |                 |                 |
| Avskrivningar på byggnader            |              | -63 684         | -63 686         |
| Avskrivning på förbättringar          |              | -335 833        | -345 945        |
|                                       |              | <b>-399 517</b> | <b>-409 631</b> |

**Byggnader och mark** **Not 7**  
Marken har skrivits upp till 5 miljoner kr. Taxerat värde på marken är 9,4 miljoner.

| Typ av avskrivning | Anskaffn. värde   | Ack av- och nedskrivning | Årets avskrivn  | Bokfört värde 2023-12-31 | Avskrivn år |
|--------------------|-------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-------------|
| Mark uppskrivning  | 5 000 000         | 0                        | 0               | 5 000 000                |             |
| Byggnad urspr      | 3 184 299         | -700 546                 | -63 684         | 2 420 069                | -- 2061     |
| Elanläggning       | 1 452 849         | -237 406                 | -72 643         | 1 142 800                | 2019 - 2038 |
| Stambyte           | 1 091 475         | -481 534                 | -54 576         | 555 365                  | 2014 - 2033 |
| Fönster            | 2 692 500         | -617 059                 | -67 308         | 2 008 133                | 2014 - 2053 |
| Balkonger          | 4 294 960         | -529 946                 | -85 896         | 3 679 118                | 2017 - 2066 |
| Tak                | 982 648           | -548 665                 | -49 128         | 384 855                  | 2012 - 2031 |
| Markarbete         | 105 954           | 0                        | -2 120          | 103 834                  | 2023 - 2072 |
| Dörr/räcke         | 208 112           | 0                        | -4 162          | 203 950                  | 2023 - 2072 |
| <b>Summa</b>       | <b>19 012 797</b> | <b>-3 115 156</b>        | <b>-399 517</b> | <b>15 498 124</b>        |             |

| Ackumulerade anskaffningsvärde                      | År 2023           | År 2022           |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början                                    | 13 698 730        | 14 026 421        |
| Årets anskaffning                                   | 314 066           | 0                 |
| Nedskrivning anskaffningsvärde                      | 0                 | -327 691          |
| Ingående anskaffningsvärde mark                     | 5 000 000         | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>     | <b>19 012 796</b> | <b>13 698 730</b> |
| Ingående avskrivningar                              | -3 115 156        | -2 705 525        |
| Årets avskrivningar enligt plan                     | -399 517          | -409 631          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan</b> | <b>-3 514 673</b> | <b>-3 115 156</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                     | <b>15 498 123</b> | <b>10 583 574</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                               |                   |                   |
| Taxeringsvärde mark:                                | 9 400 000         | 9 400 000         |
| Taxeringsvärde byggnader:                           | 24 800 000        | 24 800 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde:</b>                       | <b>34 200 000</b> | <b>34 200 000</b> |

|   |              |                 |                 |
|---|--------------|-----------------|-----------------|
| <b>Maskiner och inventarier</b>                     | <b>Not 7</b> |                 |                 |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärde</b>               |              |                 |                 |
| Vid årets början                                    |              |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                             |              | 249 293         | 249 293         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>      |              | <b>249 293</b>  | <b>249 293</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>       |              |                 |                 |
| Ingående avskrivningar                              |              |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                             |              | -249 293        | -249 293        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan</b> |              | <b>-249 293</b> | <b>-249 293</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>         |              | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

**Långfristiga skulder kreditinstitut Not 8**

| Långgivare    | Konverterings-<br>datum | Ränte-<br>sats | Skuld<br>År 2023     | Skuld<br>År 2022     |
|---------------|-------------------------|----------------|----------------------|----------------------|
| Sparbanken    |                         | 5,64%          | 2 700 000 kr         | 2 700 000 kr         |
| Sparbanken    | 2024-03-31              | 4,67%          | 1 850 000 kr         | 1 874 000 kr         |
| Handelsbanken | 2025-01-30              | 1,34%          | 1 425 000 kr         | 1 445 000 kr         |
| Handelsbanken | 2024-06-01              | 0,97%          | 1 080 000 kr         | 1 100 000 kr         |
| Handelsbanken | 2024-06-01              | 0,97%          | 3 461 000 kr         | 3 481 000 kr         |
| Handelsbanken | 2026-03-30              | 1,14%          | 1 857 000 kr         | 1 877 000 kr         |
| Handelsbanken | 2025-10-30              | 4,93%          | 1 152 000 kr         | 1 176 000 kr         |
|               | <b>Snittränta</b>       | <b>2,81%</b>   | <b>13 525 000 kr</b> | <b>13 653 000 kr</b> |

Avgår nästa års amortering (kortfristig skuld) 128 000 kr

Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering: 12 885 000 kr

Långfristiga skulder 4 370 000 kr

Kortfristiga skulder 9 155 000 kr

Amorteringen, samt lån som är rörliga eller konverteras inom 1 år anses kortfristiga  
Föreningen har dock för avsikt att förlänga detta lån

**Upplupna kostnader och  
förutbetalda intäkter**

**Not 9**

**År 2023**

**År 2022**

|                            |                |                |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner mm          | 7 221          | 5 979          |
| Upplupna räntekostnader    | 14 727         | 7 434          |
| Förutbetalda hyresintäkter | 219 808        | 220 054        |
|                            | <b>241 756</b> | <b>233 467</b> |

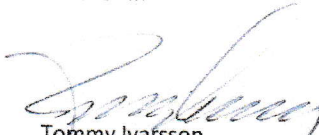
**Ställda säkerheter och  
ansvarförbindelser**

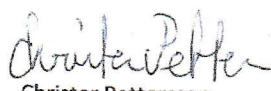
**Not 10**


|                      |            |            |
|----------------------|------------|------------|
| Pantbrev i fastighet | 14 408 000 | 14 408 000 |
| Ansvarförbindelser   | Inga       | Inga       |

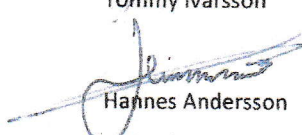
Karlshamn


2024 04-22

  
Tommy Ivarsson

  
Christer Pettersson

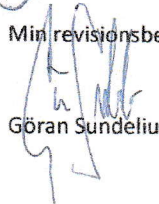
  
Hans Thomasson

  
Hannes Andersson

  
Mari Karlsson

Min revisionsberättelse har avgivits

2024 04-22

  
Göran Sundelius

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Karlshamnshus nr 2, org.nr. 736200-1864

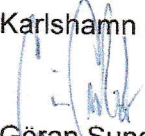
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i BRF Karlshamnshus nr 2 för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningen ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlshamn den 23 april 2024

  
Göran Sundelius  
Av föreningen vald revisor



## Brf Karlshamnshus nr 2

### Valberedningens förslag till styrelse 2024

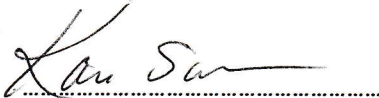
|   |  |
|---|--|
| Tommy Ivarsson                                | Ledamot omval på 2 år  |
| Christer Pettersson                           | Ledamot omval på 2 år  |
| Hannes Andersson                              | Ledamot valdes på 2 år 2023 har följaktligen 1 år kvar på sin mandatperiod |
| Samma gäller Hans Thomasson och Mari Karlsson |  |
| Erik Blomqvist                                | Suppleant 1 år   |
| Oskar Appert                                  | Suppleant 1 år   |
| Göran Sundelius                               | Revisor  |

### Val av valberedning

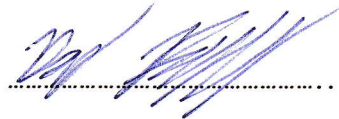
#### Förslag

Under året har Karin Svensson och Karl Friberg ingått i valberedningen varv Karin Svensson varit sammankallande.

Karlshamn den 23 maj 2024



Karin Svensson



Karl Friberg