

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sköldpaddan i Karlstad  
716411-2182

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sköldpaddan i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Sköldpaddan 1 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Sköldpaddan 1 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt 24 bostadsrättslägenheter och två hyreslokaler. Föreningens fastighet innehas med äganderätt.

### Lägenhetsfördelning

5st 1 rok  
8st 2 rok  
10st 3 rok  
1st 4 rok

Den totala boytan är ca. 1 769 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättstillägg ingår.

### Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp som motsvarar minst 0,5% av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har ingen upprättad underhållsplan.

### Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-30 haft följande sammansättning:

|                 |           |            |
|-----------------|-----------|------------|
| Carl Lyrenberg  | Ledamot   | Ordförande |
| Oscar Eriksson  | Ledamot   |            |
| Jesper Lind     | Ledamot   |            |
| Alva Ejdsell    | Ledamot   |            |
| Robert Sahlberg | Ledamot   |            |
| Anders Tengvert | Suppleant |            |

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

Styrelsen har under året hållit tre protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 24 000 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

## Revisorer

WeAudit Sweden AB

Huvudansvarig revisor Emil Pettersson

## Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-27.

## Medlemsinformation

### Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

|                                      |                           |
|--------------------------------------|---------------------------|
| Vänerförvaltning AB                  | Ekonomisk förvaltning     |
| Hus och fastighetsservice i Karlstad | Fastighetsskötsel         |
| Karlstads Energi                     | El, värme och renhållning |
| Sappa                                | Kabel-TV                  |
| Bahnhof                              | Bredband                  |
| Nordisk Hiss                         | Hiss                      |

### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 35 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fem överlåtelser skett.

### Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har erhållit elstöd 24 717 kr, i övrigt har styrelsen inget att rapportera.

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

Från och med 1/1 -2023 höjdes årsavgifterna med 5%, genomsnittlig årsavgift är ca 577 kr per m<sup>2</sup>. Från och med 1/1 -2024 höjdes årsavgifterna med 5%.

### Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1986. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 589 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet. Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 1 384       | 1 319       | 1 139       | 1 106       |
| Resultat efter finansiella poster                       | 171         | -44         | -178        | -21         |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 606         | 577         | 577         | 575         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 75,8        | 77,4        | 88,3        | 91,8        |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 4 580       | 4 941       | 4 972       | 3 294       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 4 852       | 5 235       | 5 267       | 3 490       |
| Räntekänslighet (%)                                     | 8,0         | 9,1         | 9,1         | 6,1         |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 269         | 186         | 94          | 112         |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 220         | 238         | 200         | 185         |
| Balansomslutning                                        | 19 046      | 19 491      | 19 973      | 16 591      |
| Soliditet (%)                                           | 53,2        | 51,1        | 50,3        | 61,5        |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

|                                         | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|-----------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b>          | <b>9 495 998</b>             | <b>1 409 410</b>                    | <b>-903 582</b>                | <b>-44 313</b>            | <b>9 957 513</b>  |
| Disposition av föregående års resultat: |                              |                                     | -44 313                        | 44 313                    | <b>0</b>          |
| Fond för yttre underhåll                |                              | 149 720                             | -149 720                       |                           | <b>0</b>          |
| Årets resultat                          |                              |                                     |                                | 171 047                   | <b>171 047</b>    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>9 495 998</b>             | <b>1 559 130</b>                    | <b>-1 097 615</b>              | <b>171 047</b>            | <b>10 128 560</b> |

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

|                                                   |                 |
|---------------------------------------------------|-----------------|
| Balanserat resultat                               | -1 097 615      |
| Årets resultat                                    | 171 048         |
| <b>Återstår till föreningsstämmans förfogande</b> | <b>-926 567</b> |

### *Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så*

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 149 720         |
| I ny räkning överföres               | -1 076 287      |
| <b>Att balansera i ny räkning</b>    | <b>-926 567</b> |

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

|                                            | Not  | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|--------------------------------------------|------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                     |      |                           |                           |
| Nettoomsättning                            | 2    | 1 384 410                 | 1 311 993                 |
| Övriga rörelseintäkter                     | 3    | 28 316                    | 6 971                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>               |      | <b>1 412 726</b>          | <b>1 318 964</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                    |      |                           |                           |
| Drifts- och underhållskostnader            | 4    | -677 435                  | -851 387                  |
| Övriga externa kostnader                   | 5    | -86 794                   | -76 319                   |
| Personalkostnader och arvoden              | 6    | -31 540                   | -31 540                   |
| Avskrivningar                              | 7, 8 | -319 112                  | -319 112                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>              |      | <b>-1 114 881</b>         | <b>-1 278 358</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |      | <b>297 845</b>            | <b>40 606</b>             |
| <b>Finansiella poster</b>                  |      |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  |      | 8 791                     | 69                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |      | -135 588                  | -84 988                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |      | <b>-126 797</b>           | <b>-84 919</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |      | <b>171 048</b>            | <b>-44 313</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                      |      | <b>171 048</b>            | <b>-44 313</b>            |

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 7          | 14 993 972        | 15 216 338        |
| Balkonger                                      | 8          | 3 095 884         | 3 192 630         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>18 089 856</b> | <b>18 408 968</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>18 089 856</b> | <b>18 408 968</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                              | 9          | 162 685           | 102 523           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 10         | 35 498            | 23 661            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>198 183</b>    | <b>126 184</b>    |
| <i><b>Kortfristiga placeringar</b></i>         |            |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                | 11         | 19 351            | 19 351            |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          |            | <b>19 351</b>     | <b>19 351</b>     |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                   |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 738 962           | 936 432           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>738 962</b>    | <b>936 432</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>956 496</b>    | <b>1 081 967</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>19 046 352</b> | <b>19 490 935</b> |

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |  |                   |                   |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  |  | 9 495 998         | 9 495 998         |
| Fond för yttre underhåll         |  | 1 559 130         | 1 409 410         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |  | <b>11 055 128</b> | <b>10 905 408</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |  |                 |                 |
|---------------------------------|--|-----------------|-----------------|
| Balanserat resultat             |  | -1 097 615      | -903 582        |
| Årets resultat                  |  | 171 048         | -44 313         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>-926 567</b> | <b>-947 895</b> |

|                           |  |                   |                  |
|---------------------------|--|-------------------|------------------|
| <b>Summa eget kapital</b> |  | <b>10 128 561</b> | <b>9 957 513</b> |
|---------------------------|--|-------------------|------------------|

#### Långfristiga skulder

|                                   |    |                  |                  |
|-----------------------------------|----|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 12 | 7 364 961        | 3 200 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |    | <b>7 364 961</b> | <b>3 200 000</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |    |                  |                  |
|----------------------------------------------|----|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | 12 | 1 218 280        | 6 060 229        |
| Leverantörsskulder                           |    | 85 028           | 77 513           |
| Övriga kortfristiga skulder                  |    | 9 463            | 7 762            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 240 059          | 187 918          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>1 552 830</b> | <b>6 333 422</b> |

|                                       |  |                   |                   |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> |  | <b>19 046 352</b> | <b>19 490 935</b> |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|

## Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

171 048

-44 313

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

319 112

319 112

Betald skatt

-60 162

-20 877

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**429 998**

**253 922**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-11 837

34 063

Förändring av leverantörsskulder

7 515

-237 400

Förändring av kortfristiga skulder

53 842

-144 143

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**479 518**

**-93 558**

### Finansieringsverksamheten

Amortering

-676 988

-56 492

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-676 988**

**-56 492**

**Årets kassaflöde**

**-197 470**

**-150 050**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

936 432

1 086 482

**Likvida medel vid årets slut**

**738 962**

**936 432**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Avskrivningar av anläggningstillgångar

|                  |        |
|------------------|--------|
| Byggnad          | 100 år |
| Markanläggning   | 20 år  |
| Ombyggnation lgh | 70 år  |
| Balkonger        | 35 år  |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

#### Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt  
Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

#### Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

#### Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

#### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Nettoomsättning

|                      | 2023             | 2022             |
|----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 071 246        | 1 020 225        |
| Hyror lokaler        | 171 216          | 149 820          |
| Kabel-tv & bredband  | 62 784           | 62 784           |
| Balkongavgift        | 79 164           | 79 164           |
| <b>Summa</b>         | <b>1 384 410</b> | <b>1 311 993</b> |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                 | 2023          | 2022         |
|-----------------|---------------|--------------|
| Eldebitering    | 3 600         | 3 600        |
| Övriga intäkter | 24 717        | 3 371        |
| Öresutjämning   | -1            | 0            |
| <b>Summa</b>    | <b>28 316</b> | <b>6 971</b> |

## Not 4 Drift- och underhållskostnader

|                                 | 2023           | 2022           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 0              | 63 350         |
| Filter, ventilation och OVK     | 0              | 2 953          |
| Reparation och underhåll        | 13 378         | 73 941         |
| Hisskostnader                   | 9 681          | 6 619          |
| El                              | 69 657         | 120 162        |
| Fjärrvärme                      | 212 669        | 185 342        |
| Vatten                          | 129 743        | 140 253        |
| Renhållning/sophämtning         | 43 235         | 43 366         |
| Fastighetsförsäkring            | 36 525         | 34 254         |
| Bevakningskostnader             | 17 965         | 7 666          |
| Kabel tv kostnad                | 82 674         | 121 549        |
| Trädgårdskostnader              | 2 245          | 1 245          |
| Fastighetsskatt                 | 47 576         | 45 896         |
| Diverse övriga kostnader        | 12 087         | 4 792          |
| <b>Summa</b>                    | <b>677 435</b> | <b>851 388</b> |

## Not 5 Övriga externa kostnader

|                           | 2023          | 2022          |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Förvaltningskostnader     | 42 236        | 38 100        |
| Revisionsarvoden          | 30 128        | 18 899        |
| Konsultkostnader          | 0             | 5 781         |
| Övriga föreningskostnader | 14 430        | 13 538        |
| <b>Summa</b>              | <b>86 794</b> | <b>76 318</b> |

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

|                           | 2023          | 2022          |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden           | 24 000        | 24 000        |
| Socialförsäkringsavgifter | 7 540         | 7 540         |
| <b>Summa</b>              | <b>31 540</b> | <b>31 540</b> |

## Not 7 Byggnader och mark

|                                                 | 2023              | 2022              |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 20 054 058        | 20 054 058        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>20 054 058</b> | <b>20 054 058</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -4 837 720        | -4 615 354        |
| Årets avskrivningar                             | -222 366          | -222 366          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-5 060 086</b> | <b>-4 837 720</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>14 993 972</b> | <b>15 216 338</b> |
| <b>Taxeringsvärde Sköldpaddan 1</b>             |                   |                   |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 20 092 000        | 20 092 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 9 852 000         | 9 852 000         |
| <b>Summa</b>                                    | <b>29 944 000</b> | <b>29 944 000</b> |
| <b>Bokfört värde</b>                            |                   |                   |
| Bokfört värde byggnader                         | 14 460 972        | 14 683 338        |
| Bokfört värde mark                              | 533 000           | 533 000           |
| <b>Summa</b>                                    | <b>14 993 972</b> | <b>15 216 338</b> |

## Not 8 Balkonger

|                                                 | 2023             | 2022             |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 3 386 122        | 3 386 122        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>3 386 122</b> | <b>3 386 122</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -96 746          | 0                |
| Årets avskrivningar                             | -96 746          | -96 746          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-193 492</b>  | <b>-96 746</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>3 192 630</b> | <b>3 289 376</b> |

Balkonginvestering 2021 med en avskrivningstid om 35 år.

### Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

|               | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---------------|----------------|----------------|
| Skattekonto   | 129 225        | 67 383         |
| Skattefordran | 33 460         | 35 140         |
| <b>Summa</b>  | <b>162 685</b> | <b>102 523</b> |

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Försäkringspremie     | 3 060         | 2 863         |
| Kabel-TV och bredband | 13 050        | 18 745        |
| Bevakning             | 2 253         | 2 053         |
| Förvaltning           | 12 355        | 0             |
| Övrigt                | 4 780         | 0             |
| <b>Summa</b>          | <b>35 498</b> | <b>23 661</b> |

### Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

|               | Nominellt värde | Bokfört värde | Marknadsvärde |
|---------------|-----------------|---------------|---------------|
| Namn          |                 |               |               |
| SHB Stabil-25 | 174             | 19 351        | 30 647        |
|               | <b>174</b>      | <b>19 351</b> | <b>30 647</b> |

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                                            | Räntesats % | Datum för villkorsändring | Amortering 2023-12-31 | Lånebelopp 2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Stadshypotek AB                                       | 0,82        | 2025-09-01                | 0                     | 3 200 000             |
| Stadshypotek AB                                       | 4,95        | 2024-03-01                | 14 092                | 1 173 972             |
| Stadshypotek AB                                       | 4,73        | 2025-10-30                | 44 308                | 4 209 269             |
| Stadshypotek AB                                       | 0,95        | 2023-06-30                | 618 588               | 0                     |
|                                                       |             |                           | <b>676 988</b>        | <b>8 583 241</b>      |
| Kortfristig del av långfristig skuld                  |             |                           |                       | -1 218 280            |
| <b>Långfristig del av skulder till kreditinstitut</b> |             |                           |                       | <b>7 364 961</b>      |

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca. 60 308 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 8 281 000 kr.

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                     | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förskottsbetalda hyror och avgifter | 114 078           | 121 988           |
| Räntor                              | 40 051            | 6 568             |
| El                                  | 4 859             | 16 413            |
| Fjärrvärme                          | 37 944            | 32 854            |
| Renhållning                         | 3 994             | 3 342             |
| Arvode och sociala avgifter         | 31 540            |                   |
| Övrigt                              | 7 593             | 6 753             |
| <b>Summa</b>                        | <b>240 059</b>    | <b>187 918</b>    |

**Not 14 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 13 268 000        | 13 268 000        |
| <b>Summa</b>           | <b>13 268 000</b> | <b>13 268 000</b> |

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Karlstad

Carl Lyrenberg  
Ordförande

Oscar Eriksson  
Ledamot

Robert Sahlberg  
Ledamot

Jesper Lind  
Ledamot

Alva Ejdsell  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

WeAudit Sweden AB

Emil Pettersson  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 14 maj 2024



Bostadsrättsföreningen Sköldpaddan i  
Karlstad för 20230101-20231231.pdf  
(1338543 byte)  
SHA-512: fcbd2f0f5452d15dec516c7ab726f938f8ac  
df1e05fd42b47f4c1df2009c6147688589dfb35eb672fc  
fab9cc0975c3566b4ae238b1cf151db927beab1a490d6

## Underskrifter

2024-04-26 15:09:07 (CET)



**Per-Åke Carl Lyrenberg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-26 15:23:34 (CET)



**Carl Oscar Eriksson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-04 11:57:49 (CET)



**Robert Sahlberg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-05 15:40:27 (CET)



**Alva Ejdsell**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-14 07:03:48 (CET)



**Jesper Lind**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-14 09:39:41 (CET)



**Emil Lars-Henrik Pettersson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

39fb25fca8c3e6916f88ea00937f763ac72d5aba2e99cf91c658bcf7f5d6e93235606cd1feb6fe32bc772621bbd525d2fefe2fa2a53f01c62af0e813cad89037



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKÖLDPADDAN I KARLSTAD  
Org.nr 716411-2182

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKÖLDPADDAN I KARLSTAD för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *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.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-09 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på

oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 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 för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKÖLDPADDAN I KARLSTAD för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Karlstad per den dag som framgår av min elektroniska underskrift

WeAudit Sweden AB

---

Emil Pettersson  
Auktoriserad revisor

# Verifikation av digital signering

För transaktion f795ddb8-1004-41bd-9242-2c2f48eaa784

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Revisionsberättelse  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKÖLDPADDAN I KARLSTAD 2023 via signeringstjänsten  
WeSign.

## Information om signering

Signering initierades 2024-05-14 och slutfördes genom att alla parter signerat **2024-05-14**.

**Pettersson, Emil Lars-Henrik**

emil.pettersson@weaudit.se



BankID returnerade  
personnamnet "Emil Lars-Henrik  
Pettersson"

**Signerat:** 2024-05-14

## Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.