



2024

Bostadsrättsföreningen

Lilla Holm i Karlskrona

769636-8682



ÅRSREDOVISNING

[illegible]

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 2024

Styrelsen för Brf Lilla Holm i Karlskrona får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

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. 2-8	Förvaltningsberättelse
s. 9	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 10	Resultaträkning
s. 11-12	Balansräkning
s. 13	Kassaflödesanalys
s. 14-16	Noter
s. 17	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 2024-10-17

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	2026
Madeleine Stenström	2026
Björn Linge	2025
Glenn Sevestedt	2025
Magnus Lagström	2026
Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson	2025
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Lennartsson	2025
Cecilia Lantto Belin	2025

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. Budgetmöte hölls med PH Förvaltning 2024-10-21. Budgetunderlaget godkändes efter några mindre justeringar vid ordinarie styrelsemöte 2024-10-22

ÄNDRING I STADGARNA

Under verksamhetsåret har två ändringar i stadgarna röstats genom på extra föreningsstämmor.

Dels i frågan om att knyta parkeringsplatser i garaget till respektive lägenhet och dels i frågan om att ta bort kravet på auktoriserad revisor. Extrastämmorna hölls den 2 april samt den 19 april. De uppdaterade stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2024-10-17

EVENEMANG

I samband med årsmötet 17 maj bjöds medlemmarna på mingel och fördrink, samt efterföljande middag på restaurang Sögel.

13 september anordnades mingel när medlemmarna tog med egen förtäring med skaldjurstema. Det bjöds på dryck, och 42 medlemmar deltog.

Den 13 december anordnades mingel på trädäcket och det bjöds på kokt korv och dryck. Drycken finansieras av pant, insamlad av medlemmarna.

RESTPUNKTER FRÅN 2-ÅRSBESIKTNINGEN

Altanytan har åtgärdats för en bättre avrinning.

Gällande fukt i garaget pågår fortfarande teknisk utredning och återstår beslut om åtgärder av JSB

SPINDELSANERING

Spindelsanering genomfördes under året

FÖNSTERPUTS

Fönsterputsning genomfördes 2 gånger under året, med möjlighet att köpa till invändig putsning.

GARAGEAVTAL

Alla hyresavtal sades upp och nya avtalshandlingar skickades ut till samtliga berörda hyresgäster. Detta gjordes i samband med att knyta parkeringsplatser till respective lägenhet och för att få bättre kontroll och administration av tillgängliga platser.

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 Kilströmskajen 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	
Totalt:	48 st	4 644 kvm

Samtliga lägenheter, lokaler samt bokaler är upplåtna med bostadsrätt.

Under verksamhetsåret 2024 har 10st överlåtelse av bostadsrätt skett.

MEDLEMMAR

Antal medlemmar i bostadsrättsföreningen uppgår vid årsskiftet 2024/2025 till 68st

Föreningen kommunicerar till samtliga medlemmar i första hand genom att publicera information i appen Ourliving

TAXERINGSPÅGIVNING

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

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.

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

ELPRISAVTAL

Föreningen har rörligt elpris från november 2023, vilket faktureras medlemmarna efter faktisk månadsförbrukning och självkostnadsprincip. Kostnaden uppdateras varje månad.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK	2020
Energideklaration	2020

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer och underhåll 89 779kr

Filterbyte i ventilationsaggregat
Felsökning, varmvatten ur funktion (försäkring åberopad)

I posten för löpande reparationer ingår även fakturor som avser reparation av värmesystem, vilket slog ut varmvattnet i hela fastigheten. Dessa fakturor är vidareända till föreningens försäkringsbolag.

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 59 551 kr
Underhåll, organowood

EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör för räkenskapsåret 2024 en förlust på -2 182 673kr
Föreningens avskrivningar för byggnader och inventarier 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 1 211 176kr. Avsättning till underhållsfond görs med 100 000 kr.

BELÅNING

Långivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Lån 1 - avgift B: SEB	2028-12-28	1,57%	15 530 856 kr	161 780
Lån 2 - avgift C: SEB	2025-12-28	1,33%	16 442 498 kr	171 276
Lån 3 - avgift D: SEB	2028-12-28	3,42%	16 253 832 kr	171 276
Lån 4: - avgift A: Stadshypotek	2027-12-09	3,53%	4 769 275 kr	114 264
Lån 5 - avgift E: SEB	2025-12-28	1,33%	3 680 000 kr	80 000
Lån 6 - garage: Stadshypotek	2026-12-30	3,01%	10 200 000 kr	0
			66 876 461 kr	698 596

Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer)	46 753 963 kr
Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår)	20 122 498 kr
Genomsnittlig ränta vid årets utgång	2,37%

OMSÄTTNING AV LÅN

Omförhandling av lån 6 (garage) genomfördes och beslutades om bunden ränta i 2 år hos Handelsbanken. Omsättningen skedde 2024-12-30.

Styrelsen beslutade i samband med detta att låta årsavgiften förbli oförändrad och ökningen av räntekostnaderna har budgeterats för 2025.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 803 663	4 295 255	3 956 883	3 408 062	554 212
Årsavgift, kr/kvm	825	713	657	603	119
Årsavgift, % andel av nettoomsättning	80%	77%	77%	82%	100%
El (fastighet ink värme), kr/kvm	56	68	38	78	24
Vatten, kr/kvm	68	53	56	48	1
<i>Energikostnad, kr/kvm</i>	<i>125</i>	<i>121</i>	<i>94</i>	<i>126</i>	<i>25</i>
Sophantering, kr/kvm	21	21	25	18	0
Räntekostnad, kr/kvm	290	215	199	189	18
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	370	391	297	274	127
Taxeringsvärde, kr/kvm	26 561	25 651	25 651	3 278	-
Behållning yttre fond, kr/kvm	83	62	40	0	-
Avskrivning, kr/kvm	731	731	727	727	-
Årets resultat, kr	-2 182 673	-2 539 575	819 732	-2 523 820	-345 346
Årets likviditetsöverskott, kr	1 211 176	854 274	1 379 486	829 097	-
Total låneskuld, kr	66 876 461	67 763 723	68 462 319	69 160 915	69 859 511
Skuldsättning, kr/kvm	14 401	14 592	14 742	14 893	15 043
Nettoskuldsättning, kr/kvm	14 180	14 441	14 611	14 770	14 983
Räntekänslighet, %	14%	16%	17%	20%	-
Kassabehållning, kr/kvm	221	151	131	123	60
Sparande, kr/kvm	261	184	297	179	-
Balansomslutning, kr	234 133 527	237 125 689	240 348 098	243 669 789	265 121 912
Soliditet, %	13%	70%	70%	69%	64%
Likviditet, %	7%	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	286 080	-2 335 514	-2 539 575
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Förändring av medlemsinsatser	188 666			
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		0	0	
Balanseras i ny räkning			-2 539 575	2 539 575
Årets resultat, kr				-2 182 673
Belopp vid årets utgång	166 174 997	386 080	-4 975 089	-2 182 673

RESULTATDISPOSITION

<i>Till stämmans förfogande finns följande medel</i>	
Balanserat resultat	-4 975 089 kr
Årets resultat	-2 182 673 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-100 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	59 551 kr
Summa	-7 198 211 kr
<i>Styrelsen föreslår följande disposition till stämman</i>	
Balanseras i ny räkning	-7 198 211 kr

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

Resultaträkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	2	4 803 663	4 295 255
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		4 803 663	4 295 255
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 718 248	-1 814 194
Planerat underhåll		-59 551	0
Löpande reparationer och underhåll		-89 779	-107 319
Övriga kostnader	4	-72 486	-218 871
Personalkostnader	5	-92 202	-92 202
Fastighetsavgift/skatt		-214 749	-208 306
Avskrivningar	6	-3 393 849	-3 393 849
Summa rörelsekostnader		-5 640 864	-5 834 741
Rörelseresultat		-837 201	-1 539 486
Finansiella poster			
Ränteintäkter		74	149
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar		0	0
Räntekostnader		-1 345 546	-1 000 238
Summa finansiella poster		-1 345 472	-1 000 089
Resultat efter finansiella poster		-2 182 673	-2 539 575
Resultat före skatt		-2 182 673	-2 539 575
Årets resultat		-2 182 673	-2 539 575

Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		232 356 373	235 709 290
Laddinfrastruktur		254 430	257 634
Hjärtstartare		13 958	18 610
Möbler		44 379	59 173
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		232 669 140	236 044 707
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav		75 000	75 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		75 000	75 000
Summa anläggningstillgångar		232 744 140	236 119 707
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		96 989	92 902
Övriga fordringar		68 236	5 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	197 487	205 915
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		362 712	304 258
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 026 675	701 724
<i>Summa kassa och bank</i>		1 026 675	701 724
Summa omsättningstillgångar		1 389 387	1 005 982
SUMMA TILLGÅNGAR		234 133 527	237 125 689

Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		166 174 997	165 986 331
Upplåtelseavgifter		4 993 317	4 993 317
Fond för yttre underhåll		386 080	286 080
<i>Summa bundet eget kapital</i>		171 554 394	171 265 728
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 975 089	-2 335 514
Årets resultat		-2 182 673	-2 539 575
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-7 157 762	-4 875 089
Summa eget kapital		164 396 632	166 390 639
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		46 753 963	56 979 391
Deposition garage		2 100 000	2 100 000
Summa långfristiga skulder		48 853 963	59 079 391
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		20 122 498	10 784 332
Förskott från kunder		4 118	4 118
Leverantörsskulder		201 922	285 383
Skatteskulder		148 756	148 756
Övriga skulder		82 061	95 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	323 577	337 324
Summa kortfristiga skulder		20 882 932	11 655 659
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		234 133 527	237 125 689

Kassaflödesanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-837 201	-1 539 486
Erhållet bidrag för laddinfrastruktur	0	18 320
Frivilligt kapitaltillskott	188 666	0
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 393 849	3 393 849
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 745 314	1 872 683
Erhållen ränta	74	149
Erlagd ränta	-1 345 546	-1 000 238
	-1 345 472	-1 000 089
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 399 842	872 594
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	-58 454	-13 797
Förändring av rörelseskulder	-110 893	15 762
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 212 213	874 559
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	18 282	82 404
Kassaflöde från investeringsverksamheten	18 282	82 404
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	887 262	698 596
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	887 262	698 596
Årets kassaflöde	324 951	93 559
Likvida medel vid årets början	701 724	608 165
Likvida medel vid årets slut	1 026 675	701 724

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 (trädäck, 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

2024

2023

Not 2. Årsavgifter

Årsavgift, avgift A	2 060 816	1 980 103
Tillägg, avgift B-D	1 637 929	1 198 506
Amortering, avgift E	79 999	79 999
Ränta, avgift E	50 277	50 941
Intäkter el	362 004	365 987
Intäkter Kilströmsparkering AB	444 895	446 167
Bredband	115 199	115 200
Övriga fakturerade kostnader	0	0
Fastighetsskatt	51 149	51 149
Vidarefakturerering	0	5 404
Öresavrundning	-5	-1
Påminnelseavgifter	1 400	1 800
Summa	4 803 663	4 295 255

Not. 3 Driftskostnader

Fastighetsel	-624 311	-683 215
Vatten och avlopp	-317 906	-246 644
Sophantering	-99 269	-99 539
Bredband och telefoni	-101 609	-314 239
Hisskostnader	-36 049	-32 293
Snöröjning	-45 075	-24 564
Larm och sprinklersystem	-23 156	-24 649
Fönsterputsning och spindelsanering	-117 425	-105 889
Förvaltning	-189 764	-183 624
Möteskostnader	-36 827	-20 549
Fastighetsförsäkring	-80 407	-78 070
Hissbesiktning	-1 966	-919
Service och ventilation	-44 484	0
OVK	0	0
Summa	-1 718 248	-1 814 194

Not. 4 Övriga kostnader

Övriga fastighetskostnader	-25 385	-39 175
Förbrukningsmaterial	-4 493	-5 174
Kreditupplysningar	-875	-875
Revision	-20 699	-20 906
Bolagsverket	-800	0
Bankkostnader	-4 039	-3 125
Konsultarvode	0	-147 651
Lämnade bidrag och gåvor	-2 493	-1 965
Förbrukningsinventarier	-1 802	0
Programvaror	-9 794	0
Självrisk vid skada	-1 500	0
Porto	-543	0
Övriga rörelsekostnader	-63	0
Summa	-72 486	-218 871

Not. 5 Löner och arvode

Styrelsearvode	-75 000	-75 000
<i>Summa löner och styrelsearvode</i>	<i>-75 000</i>	<i>-75 000</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>

Not. 6 Byggnader och mark

Mark	65 529 537	65 529 537
	180 238	180 238
Anskaffningsvärde Byggnader	504	504
Ackumulerade avskrivningar	-10 058 751	-6 705 834
Årets avskrivning	-3 352 917	-3 352 917
Summa	232 356	235 709
	373	290
Anskaffningsvärde laddboxar	322 092	322 092
Ackumulerade avskrivningar	-64 458	-42 972
Årets avskrivning	-21 486	-21 486
Summa	236 148	257 634
Anskaffningsvärde hjärtstartare	23 262	23 262
Ackumulerade avskrivningar	-4 652	0
Årets avskrivning	-4 652	-4 652
Summa	13 958	18 610
Anskaffningsvärde möbler	73 967	73 967
Ackumulerade avskrivningar	-14 794	0
Årets avskrivning	-14 794	-14 794
Summa	44 379	59 173

Not. 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald fastighetsförsäkring	82 484	80 407
Förutbetald kostnad mättjänst el	0	0
Upplupna intäkter el	116 277	125 508
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	198 761	205 915

Not. 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	5 927	29 431
Upplupen kostnad el	0	0
Förutbetalda avgifter och hyror	317 950	307 893
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	323 877	337 324

Not. 9 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	70 000 000	70 000 000
Summa ställda säkerheter	70 000 000	70 000 000

UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF LILLA HOLM I KARLSKRONA

Karlskrona 2025

Philip Årmann
Ordförande

Glenn Sevestedt

Madeleine Stenström

Björn Linge

Magnus Lagström

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Lenhovda 2025-

Berit Danielson
Ekonomitjänst B. Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor

Deltagare

BRF LILLA HOLM I KARLSKRONA 769636-8682 Sverige

Signerat med E-signering

Undertecknare

Philip Årmann
Styrelseordförande
philip.armann@me.com

2025-04-02 13:21:17 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.225.41.157

Signerat med E-signering

Undertecknare

Björn Linge
Styrelseledamot
bjorn.linge@yahoo.se

2025-04-02 20:05:54 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 194.5.154.64

Signerat med E-signering

Undertecknare

Glenn Sevestedt
Styrelseledamot
gsevestedt@gmail.com

2025-04-02 11:42:01 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.225.40.175

Signerat med E-signering

Undertecknare

Madeleine Stenström
Styrelseledamot
madde.stenstrom@gmail.com

2025-04-07 14:44:28 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.225.43.145

Signerat med E-signering

Undertecknare

Magnus Lagström
Styrelseledamot
magnus@lagstrom.se

2025-04-08 15:43:33 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.225.43.39



Verifikat

Transaktion 09222115557544321450

Dokument

2024-Brf-Lilla-Holm-i-Karlskrona-signed-10366832

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2025-04-15 13:30:10 CEST (+0200) av Berit

Danielson (BD)

Färdigställt 2025-04-15 13:30:10 CEST (+0200)

Signerare

Berit Danielson (BD)

Ekonomitjänst B.Danielson AB

berit.danielson@gmail.com

+460709584500

Signerade 2025-04-15 13:30:10 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lilla Holm i Karlskrona, 769636-8682.

Rapport om årsredovisningen:

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Lill Holm i Karlskrona för år 2024-01-01 – 2024-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen:

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar:

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorerna väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorerna de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande:

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Lilla Holm i Karlskrona för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

Styrelsens ansvar:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar:

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande:

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer föreslagen resultatdisposition i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Berit Danielson
Av föreningen utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544321578

Dokument

Bilaga 1 REVISIONSBERÄTTELSE Lilla Holm

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-04-15 13:32:35 CEST (+0200) av Berit

Danielson (BD)

Färdigställt 2025-04-15 13:32:36 CEST (+0200)

Signerare

Berit Danielson (BD)

Ekonomitjänst B.Danielson AB

berit.danielson@gmail.com

+460709584500

Signerade 2025-04-15 13:32:36 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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