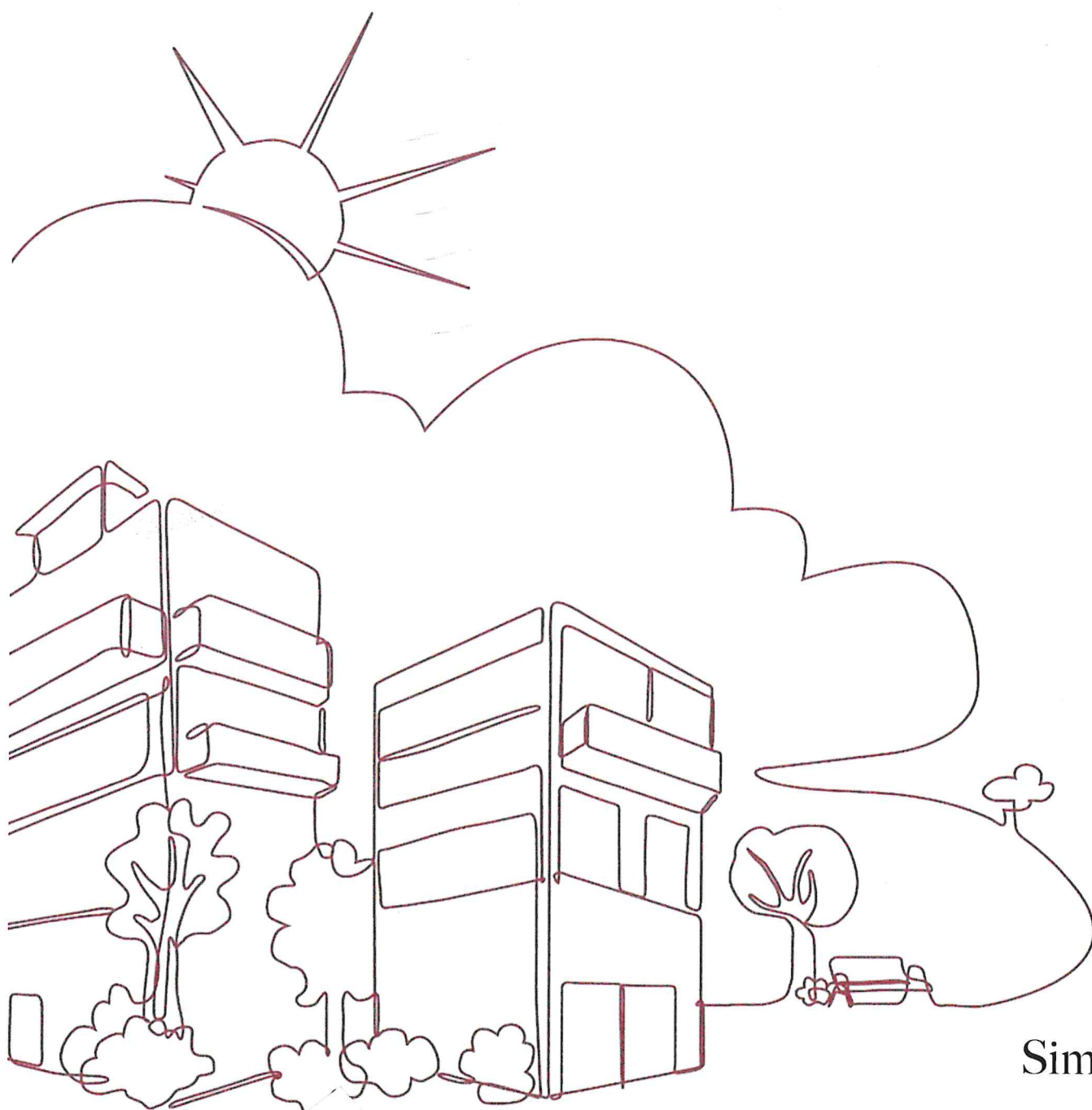


# Årsredovisning 2023

## Brf Karstorps Gård

769619-2553



Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Karstorps Gård

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning om negativt resultat .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lomma.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-08-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-08 hos Bolagsverket.

#### Äkta förening

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

#### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Karstorps 19:74	2008	Lomma

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

#### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2010.

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 1 265 kvm. I föreningen finns 12 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

#### Lägenhetsfördelning

1 st 2 rum och kök

5 st 3 rum och kök

6 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är tolv upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har inga uthyrda lokaler.

#### Styrelsens sammansättning

Anette Åkesson	Ordförande
Simon Oskar Johansson	Ledamot/Sekreterare
Victor Håkansson	Ledamot/Kassör
Mikael Åslund	Ledamot

#### Valberedning

Madeilene Södarv

#### Firmateckning

Firman tecknas av två av styrelseledamöter.

#### Revisorer

Kurt Magnus Emilsson Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2044.

#### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● OVK
- 2021** ● Gräsarmering och dränering vid parkeringsplatser  
Trädfällning och nyplantering  
Ny styrning av golvvärmesystemet
- 2020** ● Ny sopstation  
Underhåll och reparation av ventilationsaggregat  
Underhåll av takfönster  
Installation av cykelställ i gemensamt förråd

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Under det gångna räkenskapsåret har brf stått inför ekonomiska utmaningar på grund av de betydligt ökade räntorna. Dessa har nödvändiggjort en avgiftshöjning på 20 % för att säkra föreningens finansiella stabilitet och möjliggöra fortsatt underhåll och service. Vidare har lägenheterna 11 och 12 anslutits till fjärrvärme som en ersättning för den trasiga värmepumpen, vilket garanterar en stabil och pålitlig värmekälla för berörda medlemmar. Föreningen har också erhållit ett välkommet bidrag på 60 000 SEK för installation av elladdstolpar, vilket är ett steg framåt i vår strävan efter en mer hållbar och miljövänlig boendemiljö.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

#### Övriga uppgifter

Under året genomfördes den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK), vilket säkrar en god inomhusmiljö för våra medlemmar. Antalet medlemmar i början av året var 19, men under året har vi sett en nettoförlust av en medlem, där två medlemmar avslutade sitt medlemskap och en ny medlem välkomnades till föreningen. Detta resulterar i en total av 18 medlemmar vid årets slut.

*ll*

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 19 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 18 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024=1433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024=573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2022 = 4830 kronor/per år och tillstånd).

W

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 075 787	951 366	950 170	943 775
Resultat efter fin. poster	-379 962	-661 883	-319 776	-244 305
Soliditet (%)	73	73	75	74
Yttre fond	1 146 376	1 363 589	1 256 348	1 056 348
Taxeringsvärde	25 968 000	25 968 000	27 858 000	26 541 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	820	712	712	706
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,7	94,7	94,7	94,6
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 549	8 375	8 399	8 424
Skuldsättning per kvm totalyta	8 549	8 375	8 399	8 424
Sparande per kvm totalyta	148	64	69	91
Elkostnad per kvm totalyta, kr	126	185	118	91
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	115	108	117	104
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	47	46	45
Energikostnad per kvm totalyta	290	340	281	241
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,42	1,31	1,44	1,32
Räntekänslighet (%)	10,43	11,76	11,81	11,93

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 94 401 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning om negativt resultat

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett negativt resultat om - 46 tkr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året 2023 höjt avgifterna vid ett tillfälle.

W

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	32 925 000	-	-	32 925 000
Fond, yttre underhåll	1 363 589	-	-217 213	1 146 376
Balanserat resultat	-2 979 675	-661 883	217 213	-3 424 346
Årets resultat	-661 883	661 883	-379 962	-379 962
<b>Eget kapital</b>	<b>30 647 030</b>	<b>0</b>	<b>-379 962</b>	<b>30 267 068</b>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 424 346
Årets resultat	-379 962
<b>Totalt</b>	<b>-3 804 308</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	200 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-232 347
Balanseras i ny räkning	-3 771 961
	<b>-3 804 308</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 075 787	951 366
Övriga rörelseintäkter	3	54 855	-2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 130 642</b>	<b>951 364</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-781 578	-1 016 915
Övriga externa kostnader	8	-70 284	-69 110
Personalkostnader	9	-68 992	-62 552
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-334 272	-325 428
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 255 126</b>	<b>-1 474 005</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-124 484</b>	<b>-522 641</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 708	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-259 186	-139 244
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-255 478</b>	<b>-139 242</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-379 962</b>	<b>-661 883</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-379 962</b>	<b>-661 883</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	40 664 424	40 968 132
Maskiner och inventarier	12	230 901	321 465
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 895 324</b>	<b>41 289 596</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>40 895 324</b>	<b>41 289 596</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	5 617
Övriga fordringar	13	96 981	77 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	39 964	50 175
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>136 945</b>	<b>133 778</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		633 981	723 300
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>633 981</b>	<b>723 300</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>770 926</b>	<b>857 078</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>41 666 250</b>	<b>42 146 674</b>

14

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		32 925 000	32 925 000
Fond för yttre underhåll		1 146 376	1 363 589
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>34 071 376</b>	<b>34 288 589</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 424 346	-2 979 675
Årets resultat		-379 962	-661 883
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 804 308</b>	<b>-3 641 559</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>30 267 068</b>	<b>30 647 030</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	3 593 205	7 034 809
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 593 205</b>	<b>7 034 809</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		7 221 604	3 559 579
Leverantörsskulder		290 204	664 490
Skatteskulder		82 451	78 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	211 718	161 774
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 805 977</b>	<b>4 464 835</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>41 666 250</b>	<b>42 146 674</b>

*ML*

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-124 484	-522 641
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	334 272	325 428
	<b>209 788</b>	<b>-197 213</b>
Erhållen ränta	3 708	2
Erlagd ränta	-209 197	-158 473
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>4 299</b>	<b>-355 684</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 509	-52 754
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-357 530	644 935
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-369 740</b>	<b>236 497</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	60 000	-148 448
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>60 000</b>	<b>-148 448</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	251 221	0
Amortering av lån	-30 800	-30 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>220 421</b>	<b>-30 800</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-89 319</b>	<b>57 249</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>723 300</b>	<b>666 052</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>633 981</b>	<b>723 300</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Karstorps Gård har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband och el.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Installationer	10 %
Maskiner och inventarier	10 %
Fastighetsförbättringar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 9 287 SEK per småhus och 1 589 SEK per lägenhet.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	897 449	824 784
Hysesintäkter, p-platser	43 200	43 200
Intäkter, bredband	35 424	35 424
Övriga intäkter	5 313	7 299
Fakturerad el	94 401	40 659
<b>Summa</b>	<b>1 075 787</b>	<b>951 366</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Övriga intäkter	-3	-2
Elstöd	54 858	0
<b>Summa</b>	<b>54 855</b>	<b>-2</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Besiktning och service	0	18 885
Trädgårdsarbete	22 059	1 719
<b>Summa</b>	<b>22 059</b>	<b>20 604</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL OCH REPARATIONER	2023	2022
Löpande reparationer	24 250	21 744
Planerat underhåll	232 347	417 213
<b>Summa</b>	<b>256 597</b>	<b>438 957</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	158 811	233 507
Uppvärmning	145 855	136 672
Vatten	61 834	59 594
Sophämtning	28 241	22 984
<b>Summa</b>	<b>394 741</b>	<b>452 757</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	28 145	25 494
Övrigt	2 256	3 188
Kabel-tv/bredband	35 618	35 622
Fastighetsskatt	42 162	40 293
<b>Summa</b>	<b>108 181</b>	<b>104 597</b>

<b>NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsmaterial	7 516	5 995
Övriga förvaltningskostnader	11 095	6 968
Revisionsarvoden	16 000	16 875
Medlems-,styrelsemöte, stämmor	5 238	5 184
Ekonomisk förvaltning	26 804	25 372
Överlåtelse-/pantavgifter	1 313	6 746
Bankkostnader	2 318	1 970
<b>Summa</b>	<b>70 284</b>	<b>69 110</b>

<b>NOT 9, PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	52 500	47 600
Sociala avgifter	16 492	14 952
<b>Summa</b>	<b>68 992</b>	<b>62 552</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

<b>RESULTATPOSTER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	258 836	139 203
Övriga räntekostnader	350	41
<b>Summa</b>	<b>259 186</b>	<b>139 244</b>

*1/1*

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	43 776 513	43 776 513
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>43 776 513</b>	<b>43 776 513</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 808 381	-2 504 673
Årets avskrivning	-303 708	-303 708
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 112 089</b>	<b>-2 808 381</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>40 664 424</b>	<b>40 968 132</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 829 214</i>	<i>13 829 214</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	20 133 000	20 133 000
Taxeringsvärde mark	5 835 000	5 835 000
<b>Summa</b>	<b>25 968 000</b>	<b>25 968 000</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	365 581	217 133
Inköp		148 448
Bidrag för laddningspunkter	-60 000	
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>305 581</b>	<b>365 581</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-44 116	-22 396
Avskrivningar	-30 564	-21 720
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-74 680</b>	<b>-44 116</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>230 901</b>	<b>321 465</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	96 981	40 894
Skattefordringar	0	37 092
<b>Summa</b>	<b>96 981</b>	<b>77 986</b>



NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 190	4 190
Försäkringspremier	25 844	22 975
Kabel-TV/Bredband	2 969	2 967
Räntor	0	13 342
Förvaltning	6 961	6 701
<b>Summa</b>	<b>39 964</b>	<b>50 175</b>

NOT 15, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2027-01-30	1,39 %	3 593 205	3 593 205
Stadshypotek AB	2024-02-02	4,70 %	3 780 000	3 528 779
Stadshypotek AB	2024-01-30	1,58 %	3 441 604	3 472 404
<b>Summa</b>			<b>10 814 809</b>	<b>10 594 388</b>
Varav kortfristig del			7 221 604	3 559 579

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 660 809 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
El	16 360	38 113
Uppvärmning	23 749	19 334
Beräknat revisionsarvode	16 000	16 000
Utgiftsräntor	41 457	4 810
Vatten	15 292	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 183	1 159
Förutbetalda avgifter/hyror	97 677	82 358
<b>Summa</b>	<b>211 718</b>	<b>161 774</b>

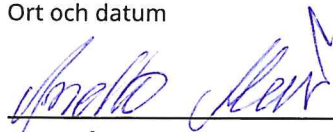
NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 000 000	11 000 000

## Underskrifter

Lomma, 2024-03-26

Ort och datum



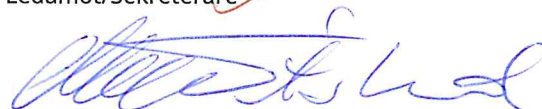
Anette Åkesson  
Ordförande



Simon Oskar Johansson  
Ledamot/Sekreterare



Victor Håkansson  
Ledamot/Kassör



Mikael Åslund  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-08



Kurt Magnus Emilsson  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karstorps Gård, org.nr. 769619-2553

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karstorps Gård för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Karstors Gård för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lomma

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Kurt Magnus Emilsson**

Revisor

Serienummer: c6a1ce27fe487add7ec46d729c03df107f9

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-04-08 19:01:02 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>