

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Karlavagnen  
Org nr: 7164116746

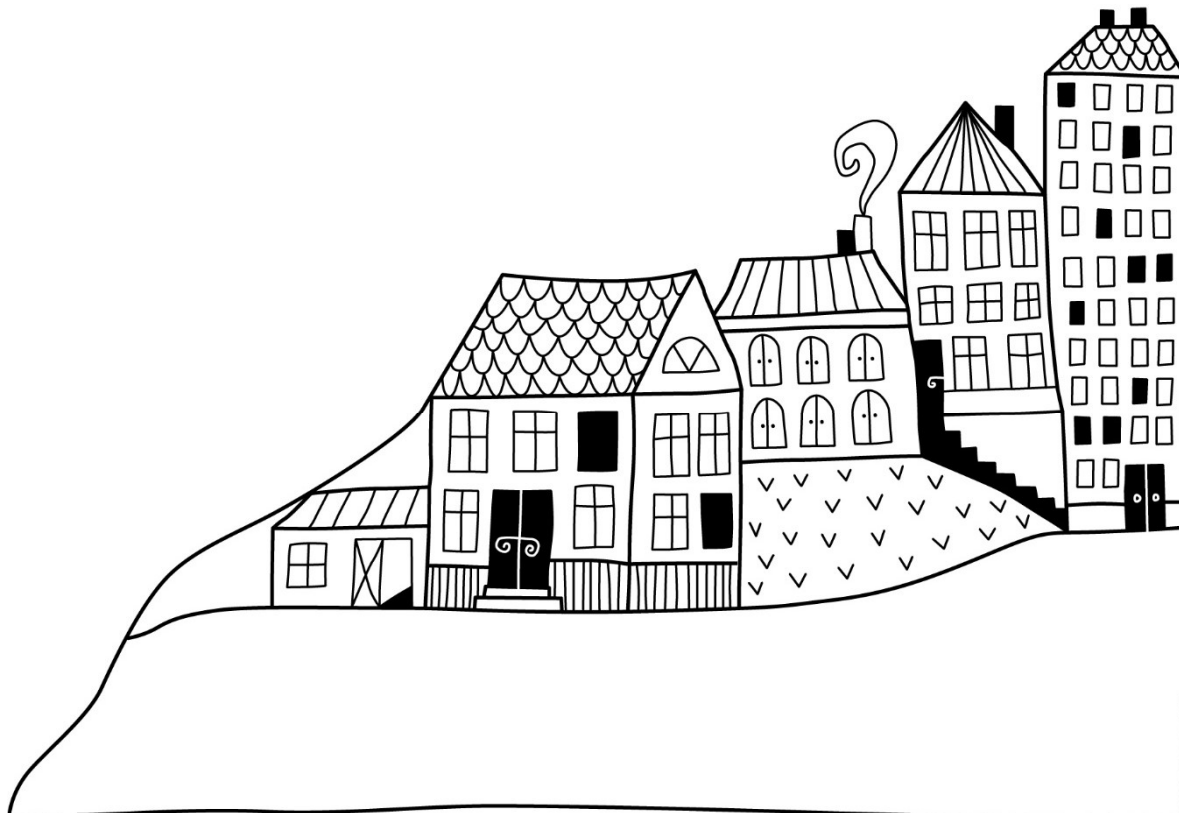




---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Karlavagnen får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 527 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 054 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Karlavagnen 7 med adress Sidvallsgatan 13-21 i Örebro kommun. På fastigheten finns 5 bostadshus med 70 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1985.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Proinova

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Avtal

Riksbyggen	Teknisk förvaltning, Ekonomisk förvaltning, Fastighetsservice, Energiförvaltning
Trädgårdstjänst	Markskötsel
Hisscentralen	Hisservice
Eon	Elnätsägare, Fjärrvärme
Bixia	Elleverantör
Örebro kommun	Vatten, Sophantering
Ragn-Sells	Återvinning
Tele2 (fd Com Hem)	Bredband (250 Mbit/s), Kabel TV (Grundutbud)
Aimo Park	Parkering
Garageportexperten	Serviceavtal garageportar
Elektromontage	Serviceavtal laddboxar och motorvärmarettag
Presto	Brandsäkerhet



## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	34	
3 rum och kök	24	
4 rum och kök	12	

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	3	
Antal garage	21	Varav 4 st. laddplatser för elbil m.m.
Antal p-platser	36	Varav 4 st. besöksplatser och 7 st. laddplatser för elbil m.m.

Total tomtarea	7 590 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	5 367 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	65 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	101 967 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	101 967 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Örebro. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

## Teknisk status

### Vissa större underhåll, investeringar m.m. de senaste 10 åren

Åtgärd	År
Energideklaration	2018
Renoverat gemensamhetslokalen	2018
Statuskontroll av alla lägenheter	2019
Rengöring av ventilationskanaler och volymkåpor	2019
Installation av solpaneler	2019
Asfaltering av innegårdarna mm	2019/2020
Energioptimering av undercentralen (värme, vatten)	2019/2020
Byte av termostater och ventiler i alla radiatorer.	2020
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2020
Renovering och målning av hussocklarna	2020
Installerat 11 laddningsplatser för el- och laddhybridbilar	2021
Målning av cykelhusen	2021
Rengöring av hus- och garagetak från mossa, alger o lava	2021
Byggt 2 st. nya pergola med kanalplasttak	2022
Renoverat övernattningslägenheten	2022
Målning plåtdörrar	2023
Isolerat avluftningsrör på vindarna	2023
Stampolning med fotografering	2023
Rengöring av garagetak och garageportar	2023
Hissmodernisering	2023

### Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 285 tkr och planerat underhåll för 3 956 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

### Övriga insatser 2023

- Stickprovsvisa kontroller av fönstren, smärre justeringar behöver göras.
- Översyn av brandskyddet i gemensamma lokaler.
- Några utemöbler har fräschats upp.
- Byte av lekutrustning och leksand i sandlådan.
- Förstärkt fågelskyddet under takfoten.
- Omläggning av markplattor på några uteplatser.

### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens 30-åriga underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 61 732 tkr för perioden. Detta motsvarar en genomsnittlig årlig kostnad på 1 696 tkr/år. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 696 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	69 628
Installationer	3 749 325
Huskropp utvändigt	17 500
Markytor	97 119
Garage och p-platser	22 500

### Planerade underhåll 2024

- Utbyte av komponenter i värmesystemet.
- Byte av takfläktar.



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Christina Innala	Ordförande	2024
Kristina Widlund	Vice ordförande	2025
Viktor Sjöberg	Sekreterare	2024
Nils-Erik Findell	Ledamot	2025
Jonas Daniel Orrvik	Ledamot Riksbyggen	Utses av Riksbyggen

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kristian Widlund	Suppleant	2025
Magnus Pettersson	Suppleant	2025
Berit Ståhl	Suppleant	2024
Stefan Eriksson	Suppleant Riksbyggen	Utses av Riksbyggen

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Åsa Axell	BoRevision i Sverige AB	2024
Lars-Göran Axelsson	Förtroendevald revisor	2024
Monika Jander	Förtroendevald revisorssuppleant	2024

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.
- Arvoden har utbetalats under året enligt föreningsstämmans beslut.
- För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknat.

## Översiktligt styrelsearbete 2023

- Informationsbrev har delats ut till boende hur ökade energipriser, ökade kostnader för varor och tjänster samt höjda bolåneräntor påverkar föreningens ekonomi på kort och lång sikt.
- Två personer har deltagit på ett Energiseminarium fjärrvärme som Eon anordnade.
- Styrelsen har fått information hur energioptimering av lägenheterna med AI teknik fungerar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Beslutad budget för verksamhetsåret 2024 innebär bla höjda månadsavgifter med 3 % och höjda värmeavgifter med 1 kr/kvm och månad. Budgeten är fastställd utifrån att föreningens ekonomi ska vara långsiktigt hållbar. Senast föreningen ändrade månadsavgiften var januari 2023 då den höjdes med 2 %.

Skatteverket har beviljat föreningen elstöd om 107 tkr.

Länsstyrelsen har beviljat föreningen statligt stöd för hissmoderniseringen om 913 tkr.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 788 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

## Medlemsinformation

Efter varje styrelsesammanträde har ett kortfattat informationsblad om beslut mm satts upp på husens anslagstavlor. Mer utförlig information har skrivits i Karlavagns Nytt för juni och december. All denna information har även lagts ut på hemsidan.

Årets föreningsstämma hölls i maj.

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 95 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 94 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st).

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av prisbasbeloppet per lån.

Välkomstbrev med information mailas till nya medlemmar i samband med att medlemskapet beviljats.

I varje trapphus finns ett trappombud som b.la introducerar nyinflyttade.

### Gemensamma aktiviteter 2023

- Promenadgruppen har träffats på torsdagar.
- Stickgruppen har träffats på tisdagar för att bla sticka barnkläder som sedan har skänkts till Olaus Petrikyrkan.
- Två pubkvällar har anordnats.
- Städ dagar under vår och höst med god uppslutning. Avslutades med grillning.
- Glöggmingel i december, där boende träffas och pratar med grannar och styrelsen.

### Övrigt

- Medlemmarna kan kontakta styrelsen via e-post [brf.karlavagnen@gmail.com](mailto:brf.karlavagnen@gmail.com)
- 12 boende deltog i utbildning i Hjärt- och lungräddning (HLR) och hantering av föreningens hjärtstartare.
- Enkät till boende om intresse att köpa in odlingslådor. Resultatet blev att en odlingslåda köptes in.





## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 944 447	4 765 666	4 734 787	4 751 970	4 678 254
Resultat efter finansiella poster	-1 580 035	1 288 002	1 260 849	-651 446	1 290 162
Soliditet %	36	38	36	33	33
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	79	95	96	94	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	888	856	854	858	845
Energikostnad kr/kvm	199	184	161	144	175
Sparande kr/kvm	346	348	401	354	339
Skuldsättning kr/kvm	4 041	4 116	4 190	4 253	4 485
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 090	4 166	4 240	4 305	4 539
Räntekänslighet %	4,6	4,9	5,0	5,0	5,4

#### Upplysning vid förlust:

Föreningen redovisar ett negativt resultat. Orsaken till detta är främst periodiskt underhåll som finansierats med tidigare avsatta medel.

Då föreningen har ett stort eget kapital och en betryggande soliditet och likviditet görs bedömningen att det för närvarande inte får några betydande negativa konsekvenser för föreningen. Bedömningen görs heller inte att det i dagsläget påverkar föreningens möjligheter att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 628 990	10 839 113	-315 478	1 288 002
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 288 002	-1 288 002
Reservering underhållsfond		1 696 000	-1 696 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 956 072	3 956 072	
Årets resultat				-1 580 035
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 628 990</b>	<b>8 579 041</b>	<b>3 232 596</b>	<b>-1 580 035</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	972 524
Årets resultat	-1 580 035
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 696 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 956 072
<b>Summa</b>	<b>1 652 561</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **1 652 561**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 944 447	4 765 666
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 058 470	60 875
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 002 917</b>	<b>4 826 541</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 134 322	-2 098 274
Övriga externa kostnader	Not 5	-609 034	-614 196
Personalkostnader	Not 6	-90 149	-82 956
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-526 514	-511 514
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 360 020</b>	<b>-3 306 940</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 357 102</b>	<b>1 519 601</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		700	3 360
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58 516	38 188
Räntekostnader och liknande resultatposter		-282 148	-273 146
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-222 932</b>	<b>-231 598</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 580 035</b>	<b>1 288 002</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 580 035</b>	<b>1 288 002</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	29 952 594	30 409 924
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	663 294	732 478
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 615 888</b>	<b>31 142 402</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	35 000	35 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 000</b>	<b>35 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 650 888</b>	<b>31 177 402</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-167	11
Övriga fordringar		28 705	25 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 026 056	271 789
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 054 594</b>	<b>297 563</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 344 808	6 187 695
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 344 808</b>	<b>6 187 695</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 399 402</b>	<b>6 485 258</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>36 050 290</b>	<b>37 662 660</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	2 628 990	2 628 990	
Fond för yttre underhåll	8 579 041	10 839 113	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>11 208 031</strong>	<strong>13 468 103</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	3 232 596	-315 478	
Årets resultat	-1 580 035	1 288 002	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>1 652 561</strong>	<strong>972 524</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>12 860 592</strong>	<strong>14 440 627</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	16 162 033	16 923 724
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>16 162 033</strong>	<strong>16 923 724</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	5 787 297	5 437 090
Leverantörsskulder		418 824	160 009
Skatteskulder		8 628	10 674
Övriga skulder	Not 11	25 932	29 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		786 984	661 465
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>7 027 665</strong>	<strong>6 298 310</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>36 050 290</strong>	<strong>37 662 660</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 580 035	1 288 002
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	526 514	511 514
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 053 521</b>	<b>1 799 516</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-757 031	-25 281
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	379 149	22 929
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 431 403</b>	<b>1 797 164</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i installationer	0	-150 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-150 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-411 484	-397 090
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-411 484</b>	<b>-397 090</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 842 887</b>	<b>1 250 074</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>6 187 694</b>	<b>4 937 620</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>4 344 808</b>	<b>6 187 694</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Installationer	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5
Solceller	Linjär	20
Laddstolpar	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.





Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 229 227	4 146 468
Hyror, lokaler	3 600	3 600
Hyror, garage	95 400	88 650
Hyror, p-platser	88 973	83 860
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 550	-5 660
Bränsleavgifter, bostäder	387 019	322 584
Elavgifter	150 778	126 164
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 944 447</b>	<b>4 765 666</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Erhållna statliga bidrag	1 019 721	0
Övriga ersättningar och intäkter	10 003	20 151
Pantförskrivningsavgifter	5 250	3 381
Överlåtelseavgifter	10 399	6 022
Övernattnings- och turistlägenhet	12 750	15 300
Öres- och kronutjämning	-13	-3
Påminnelseavgift	360	420
Försäkringsersättningar	0	15 603
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 058 470</b>	<b>60 874</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-3 956 072	-66 896
Reparationer	-285 052	-286 315
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-120 900	-116 000
Försäkringspremier	-91 771	-81 814
Kabel- och digital-TV	-141 424	-143 040
Återbäring från Riksbyggen	5 300	5 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-60 207	-31 500
Serviceavtal	-9 485	-21 025
Obligatoriska besiktningar	-35 392	-31 394
Bevakningskostnader	-35 772	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-4 786
Snö- och halkbekämpning	-105 633	-62 816
Förbrukningsinventarier	-5 912	-51 845
Vatten	-126 815	-129 473
Fastighetsel	-422 698	-424 868
Uppvärmning	-517 400	-435 655
Sophantering och återvinning	-122 493	-98 768
Förvaltningsarvode drift	-102 597	-117 680
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-6 134 322</b>	<b>-2 098 274</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-512 583	-487 945
IT-kostnader	-5 235	-3 217
Arvode, yrkesrevisorer	-13 625	-17 000
Övriga förvaltningskostnader	-34 113	-54 534
Kreditupplysningar	0	-203
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 438	-11 478
Kontorsmateriel	-16 093	-27 582
Telefon och porto	-2 268	-2 318
Medlems- och föreningsavgifter	-6 720	-6 720
Bankkostnader	-3 920	-3 199
Övriga externa kostnader	-41	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-609 034</b>	<b>-614 196</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvoden	-53 480	-47 040
Sammanträdesarvoden	-14 800	-16 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 960	-3 960
Sociala kostnader	-17 909	-15 256
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-90 149</b>	<b>-82 956</b>



**Not 7 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	39 139 850	39 139 850
Mark	1 600 000	1 600 000
Tillkommande utgifter	545 962	545 962
	<b>41 285 812</b>	<b>41 285 812</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>41 285 812</b>	<b>41 285 812</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-10 329 925	-9 872 595
Tillkommande utgifter	-545 962	-545 962
	<b>-10 875 887</b>	<b>-10 418 557</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-457 330	-457 330
	<b>-457 330</b>	<b>-457 330</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-11 333 217</b>	<b>-10 875 887</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>29 952 594</b>	<b>30 409 924</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	28 352 594	28 809 924
Mark	1 600 000	1 600 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>101 967 000</b>	<b>101 967 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>68 410 000</i>	<i>68 410 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>33 557 000</i>	<i>33 557 000</i>



**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	915 729	915 729
Installationer	150 000	
	<b>1 065 729</b>	<b>915 729</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	150 000
	<b>0</b>	<b>1 065 729</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 065 729</b>	<b>1 065 729</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-157 197	-157 197
Installationer	-176 054	-121 871
	<b>-333 251</b>	<b>-279 068</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-69 184	-54 184
	<b>-69 184</b>	<b>-54 184</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-157 197	-157 197
Installationer	-245 238	-176 054
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-402 435</b>	<b>-333 251</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>663 294</b>	<b>732 478</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	663 294	582 478

**Not 9 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Andra långfristiga fordringar	35 000	35 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>35 000</b>	<b>35 000</b>



## Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	21 949 330	22 360 814
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-411 484	-397 090
Nästa års omsättning av lån	-5 375 813	-5 040 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>16 162 033</b>	<b>16 923 724</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,82%	2024-12-20	5 609 541,00	0,00	116 864,00	5 492 677,00
SWEDBANK	0,84%	2025-03-25	6 216 201,00	0,00	182 620,00	6 033 581,00
SWEDBANK	4,25%	2025-11-25	5 152 000,00	0,00	112 000,00	5 040 000,00
SWEDBANK	1,66%	2026-02-25	5 383 072,00	0,00	0,00	5 383 072,00
<b>Summa</b>			<b>22 360 814,00</b>	<b>0,00</b>	<b>411 484,00</b>	<b>21 949 330,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 411 tkr samt omsätta lån för 5 376 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknade amorteringar under kommande 5-årsperiod uppgår till 2 057 tkr, förutsatt att lånen förlängs på förfallodagen. Skulden om 5 år beräknas uppgå till 19 892 tkr.

## Not 11 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	27 121	31 811
Skuld för moms	-2 980	-2 227
Skuld sociala avgifter och skatter	1 791	1 433
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>25 932</b>	<b>31 017</b>

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	42 514 300	42 514 300

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Planerat underhåll för kommande år är utbyte av komponenter i värmesystemet samt byte av takfläktar. Bedömd kostnad för detta uppgår till ca 400 tkr.

## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Christina Innala

\_\_\_\_\_  
Nils-Erik Findell

\_\_\_\_\_  
Kristina Widlund

\_\_\_\_\_  
Jonas Daniel Orrvik

\_\_\_\_\_  
Viktor Sjöberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

\_\_\_\_\_  
Åsa Axell  
BoRevision I Sverige AB

\_\_\_\_\_  
Lars Göran Axelsson  
Förtroendevald revisor



---

# RB BRF Karlavagnen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Karlavagnen i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Verifikat

Transaktion 09222115557515595027

## Dokument

ÅR 2023 Brf Karlavagnen klar för underskrift  
Huvuddokument  
23 sidor  
Startades 2024-04-19 10:21:05 CEST (+0200) av Petra  
Strid (PS)  
Färdigställt 2024-04-24 09:53:23 CEST (+0200)

## Initierare

Petra Strid (PS)  
Riksbyggen  
petra.strid@riksbyggen.se

## Signerare

Christina Innala (CI)  
christinainnala@outlook.com  
+46727414422



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CHRISTINA INNALA"  
Signerade 2024-04-19 10:24:03 CEST (+0200)

Kristina Widlund (KW)  
kiawidlund@gmail.com  
+46701423843



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KRISTINA WIDLUND"  
Signerade 2024-04-19 10:35:36 CEST (+0200)

Nils Erik Findell (NEF)  
erikn@telia.com  
+46703574291



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS  
ERIK FINDELL"  
Signerade 2024-04-19 12:54:56 CEST (+0200)

Viktor Sjöberg (VS)  
sgt\_sjoberg@hotmail.com  
+46702192857



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils  
Viktor Sjöberg"  
Signerade 2024-04-19 13:13:27 CEST (+0200)





# Verifikat

Transaktion 09222115557515595027

Jonas Orrvik (JO)  
jonasdaniel.orrvik@riksbyggen.se  
+46192417



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Jonas Daniel Orrvik"  
Signerade 2024-04-19 10:39:27 CEST (+0200)

Åsa Axell (ÅÅ)  
asa.axell@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa  
Katarina Cronvall Axell"  
Signerade 2024-04-24 09:53:23 CEST (+0200)

Lars Göran Axelsson (LGA)  
lars.g.axelsson@outlook.com  
+46703492954



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars  
Göran Gunnar Axelsson"  
Signerade 2024-04-19 17:42:21 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>

