



# ÅRSREDOVISNING 2022/2023

HSB Brf Karlavagnen

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för  
HSB Brf Karlavagnen i Göteborg

Org.nr: 757200-7958

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2022-07-01 - 2023-06-30





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Karlavagnen i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-7958 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-26.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Biskopsgården 55:10	Göteborgs Kommun	20 år	2038-09-23	1959
Biskopsgården 55:12	Göteborgs Kommun	20 år	2037-11-19	1959
Biskopsgården 55:14	Göteborgs Kommun	20 år	2038-08-26	1959
Biskopsgården 55:15	Göteborgs Kommun	20 år	2038-05-13	1959
Biskopsgården 55:18	Göteborgs Kommun	20 år	2038-01-21	1959

### Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
7	lokaler (hyresrätt)	268
277	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17810
68	garageplatser	0
187	p-platser	0
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	536
<b>Totalt 542 objekt</b>		<b>18614</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 93 st 2 rok, 120 st 3 rok, 33 st 4 rok, 3 st 5 rok.

### Föreningen äger dessutom

Föreningen är delägare i Norra Biskopsgårdens fastighetsförvaltning (NBF).

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Samir Cecik	Ordförande	2017-12-07	
Refik Kaya	Ledamot	2016-11-08	
Lena Jacobsson	Ledamot	2023-02-07	
Mikael Johansson	HSB Ledamot	2021-12-19	
Lennart Eriksson	Ledamot	2018-12-14	
Karina Delgado	Ledamot	2018-12-14	
Dennis Andersson	Ledamot	2017-12-07	
Muamer Dzamalija	Suppleant	2023-02-07	
Jakan Fathoni	Suppleant	2021-12-19	2023-02-07
Enver Rizvanovic	Suppleant	2023-02-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lennart Eriksson och Karina Delgado.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Samir Cecik, Refik Kaya, Lena Jacobsson och Dennis Andersson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2019.

Revisorer har varit: Tord Carlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Susanne Johansson (sammankallande) samt Lars Göran Holmgren, valda vid föreningsstämman.

Vicevärdar har varit: Samir Cecik och Refik Kaya.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-15. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +9% per 2023-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-01-19.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

1959–60 Föreningen bildas  
1992 Fönsterbyte  
1995 Stambyte nya badrum  
2000 Balkonger lagning och större yta  
2002 Säkerhetsdörrar, Hellberg klass 3  
2004 Takomläggning Q-hus, Alingsås Tak  
2005 Takomläggning S-hus, Husbyggen AB  
2011–12 Takomläggning T & del av U-hus, Edwardsson Bygg, Husbyggen Väst  
2015 Takomläggning R-hus, Götalands Tak  
2019 Uppdaterade Stadgar  
2019 Kollektiv avtal med Telia  
2020 Solceller U-huset  
2020 Termofasad S-huset  
2020 Tre handikappanpassade parkeringar  
2020 Termofasad Q-huset  
2020 Laddstolpar (3) till handikapps parkering  
2020 Laddstolpar till fyra platser  
2020 Relining R-huset  
2020 Förstärkt och nytt tak U-huset  
2020 Porttelefoner/taggar U-T-S-R-Q-husen  
2020 Tegelfasad U-T-R-husen  
2021 Nya värmeledningar mellan NBPC och förening.  
2021 Samtliga uppgångar höghusen (S-Q) målade  
2021 Fjärrvärmeledningarna är utbytta  
2022 Uppdaterad våra undercentraler till nya system  
2022 Installerade 2 nya shuntgrupper till undercentralerna  
2022 Uppdaterade nödbelysningar i allmänna utrymmen  
2022 Kompletterade alla skyddsrum  
2022 Uppdaterade ventilationen på S-Q husen  
2022 Kompletterade gräsmattorna, blommor m.m.  
2022 Breddade asfalten framför S-husen  
2023 Renovering av entréer Önskevädersgatan 23–29

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

-Relining Q-husen.

-Nya fläktar Q-T-R-husen.

-Nya EI-ledningar i samtliga lägenheter de närmaste åren, elrenoveringen beräknas att pågå till hösten 2024, kostnad för renoveringen inklusive moms och ätor uppskattas till 15 000 000 kr.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 344 och under året har det tillkommit 21 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 346.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	214	228	224	158	235
Skuldsättning, kr/kvm	2 940	2 984	3 027	2 799	1 214
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	2
Energikostnad, kr/kvm	204	168	160	149	163
Driftskostnad, kr/kvm	589	539	516	547	469
Årsavgifter, kr/kvm	797	760	731	704	684
Totala intäkter, kr/kvm	876	829	800	755	746
Nettoomsättning, tkr	16 091	15 222	14 707	14 045	13 647
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 472	-366	1 301	-159	80
Soliditet, %	6	4	4	2	5

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

**Driftskostnad:** Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

**Årsavgifter:** Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 160 880	0	0	1 160 880
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	2 333 334	0	-111 111	2 222 223
Underhållsfond, kr	2 552 543	0	502 666	3 055 209
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>6 046 757</b>	<b>0</b>	<b>391 555</b>	<b>6 438 312</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-3 421 706	-365 630	-391 555	-4 178 890
Årets resultat, kr	-365 630	365 630	1 472 014	1 472 014
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-3 787 336</b>	<b>0</b>	<b>1 080 459</b>	<b>-2 706 876</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 259 421</b>	<b>0</b>	<b>1 472 014</b>	<b>3 731 436</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 360 000 kr samt ianspråktagande skett med 857 334 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 787 335
Årets resultat, kr	1 472 014
Reservation till underhållsfond, kr	-1 360 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	857 334
Minskning av uppskrivningsfond	111 111
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-2 706 876</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-2 706 876</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter





		<b>2022-07-01 2023-06-30</b>	<b>2021-07-01 2022-06-30</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	16 091 275	15 222 004
Övriga rörelseintäkter	Not 2	212 125	202 686
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>16 303 400</b>	<b>15 424 689</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-10 254 937	-9 461 024
Underhållskostnader	Not 4	-857 334	-2 955 118
Övriga externa kostnader	Not 5	-703 722	-566 946
Personalkostnader	Not 6	-617 290	-584 307
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 659 162	-1 654 044
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 092 446</b>	<b>-15 221 440</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 210 954</b>	<b>203 249</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 431	10 673
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-740 371	-579 552
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-738 940</b>	<b>-568 879</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>1 472 014</b>	<b>-365 630</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 50 662 379	52 305 358
Inventarier	Not 12 7 804	23 987
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 342 614	316 701
	<u>51 012 797</u>	<u>52 646 046</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14 600	600
	<u>600</u>	<u>600</u>
Summa anläggningstillgångar	<b>51 013 397</b>	<b>52 646 646</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 15 33 997	25 103
Övriga fordringar	Not 16 7 664 629	5 900 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17 2 375 893	2 044 997
	<u>10 074 519</u>	<u>7 970 288</u>
Kortfristiga placeringar	Not 18 60 000	60 000
Summa omsättningstillgångar	<b>10 134 519</b>	<b>8 030 288</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>61 147 916</b>	<b>60 676 934</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 160 880	1 160 880
Uppskrivningsfond	2 222 223	2 333 334
Underhållsfond	3 055 209	2 552 543
	<u>6 438 312</u>	<u>6 046 757</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 178 890	-3 421 706
Årets resultat	1 472 014	-365 630
	<u>-2 706 876</u>	<u>-3 787 335</u>
Summa eget kapital	<b>3 731 436</b>	<b>2 259 421</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 44 997 093	41 598 739
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9 732 354	13 936 256
Leverantörsskulder	512 098	487 353
Skatteskulder	-15 051	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 404 287	483 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 1 785 698	1 911 414
	<u>12 419 387</u>	<u>16 818 774</u>
Summa skulder	<b>57 416 480</b>	<b>58 417 513</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>61 147 916</b>	<b>60 676 934</b>

**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

**Byggnader**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,10%
Relining	3,33%
Undercentralen	5,00%
Porttelefoni	10,00%
Förbättring värmesystem	2,22%
Solceller	5,00%
Tegel Fasad	2,50%
Fjärrvärmerör	2,22%
Handikapparkeringar	2,50%
Inventarier	20,00%
Pingisbord till lekplats	5,00%

Uppskrivning av byggnader skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan på 27 år.

**Intäktsredovisning**

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuell skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	14 622 056	13 939 392
Hyror	1 404 605	1 221 171
Ovriga intäkter	64 614	61 441
	<b>16 091 275</b>	<b>15 222 004</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	212 125	202 686
*Varav försäkringsersättning	22 786	19 558
*Varav elstöd	117 198	0
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 021 871	2 494 687
Reparationer	434 589	844 434
El	1 098 298	465 152
Uppvärmning	2 025 330	2 047 188
Vatten	679 667	615 993
Sophämtning	456 067	404 508
Ovriga avgifter	952 842	1 024 983
Förvaltningsarvoden	337 331	381 863
Tomträttsavgäld	617 744	617 744
Övriga driftskostnader	631 198	564 473
	<b>10 254 937</b>	<b>9 461 024</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	517 586	729 495
VVS	0	44 926
I transport	0	1 / 090
Byggnad utvändigt	76 925	748 236
Markytor	163 608	928 320
Utrustning	99 216	487 051
	<b>857 334</b>	<b>2 955 118</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	500 126	452 819
Medlemsavgifter	93 019	93 000
Övriga externa kostnader	110 578	21 127
	<b>703 722</b>	<b>566 946</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	255 879	229 956
Valberedning	7 000	0
Revisorsarvode	12 807	0
Löner och andra ersättningar	1 000	6 800
Sociala kostnader	124 604	117 751
	<b>401 290</b>	<b>354 507</b>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	216 000	229 800
	<b>216 000</b>	<b>229 800</b>
	<b>617 290</b>	<b>584 307</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	1 613 386	1 608 268
Markanläggningar	29 593	29 593
Inventarier	16 183	16 183
	<b>1 659 162</b>	<b>1 654 044</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	631	0
Övriga ränteintäkter	800	10 673
	<b>1 431</b>	<b>10 673</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	738 930	579 552
Övriga finansiella kostnader	1 441	0
	<b>740 371</b>	<b>579 552</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>1 472 014</b>	<b>-365 630</b>
Avsättning till underhållsfond	-1 360 000	-2 800 000
Disposition ur underhållsfond	857 334	2 955 118
Resultat efter underhållspåverkan	969 349	-210 512

Noter	2023-06-30	2022-06-30
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	76 885 674	71 812 071
Årets investeringar	0	5 073 603
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 885 674	76 885 674
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 334 505	-23 726 237
Årets avskrivningar	-1 613 386	-1 608 268
Utgående avskrivningar	-26 947 891	-25 334 505
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>49 937 783</b>	<b>51 551 169</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	813 375	813 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	813 375	813 375
Ingående ackumulerade avskrivningar	-59 186	-29 593
Årets avskrivningar	-29 593	-29 593
Utgående avskrivningar	-88 779	-59 186
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>724 596</b>	<b>754 189</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>50 662 379</b>	<b>52 305 358</b>
Taxeringsvärde för Biskopsgården 55:10, 55:12, 55:14, 55:15 och 55:18		
Byggnad - bostäder	121 200 000	121 200 000
Byggnad - lokaler	2 543 000	2 543 000
	123 743 000	123 743 000
Mark - bostäder	52 800 000	52 800 000
Mark - lokaler	1 009 000	1 009 000
	53 809 000	53 809 000
Taxeringsvärde totalt	177 552 000	177 552 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	57 363 500	57 363 500
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	180 353	180 353
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 353	180 353
Ingående avskrivningar	-156 366	-140 183
Årets avskrivningar	-16 183	-16 183
Utgående avskrivningar	-172 549	-156 366
<b>Bokfört värde</b>	<b>7 804</b>	<b>23 987</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Pågående nyanläggningar	342 614	316 701

Noter	2023-06-30	2022-06-30			
<b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
1 andel i NBF	100	100			
	<b>600</b>	<b>600</b>			
<b>Not 15 Kundfordringar</b>					
Hyses och avgiftsfordringar	45 584	36 690			
Övriga kundfordringar	-11 587	-11 587			
	<b>33 997</b>	<b>25 103</b>			
<b>Not 16 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 501 805	1 681 689			
Skattefordringar	0	17 514			
Skattekonto	261 297	127 040			
Övrigt	3 901 526	4 073 946			
	<b>7 664 629</b>	<b>5 900 188</b>			
<b>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	2 024 441	1 965 830			
Förutbetalda kostnader NBF	351 452	26 311			
Upplupna intäkter	0	52 856			
	<b>2 375 893</b>	<b>2 044 997</b>			
<b>Not 18 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
Egna bostadsrätter				60 000	60 000
				<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
<b>Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Läneinstitut	Länenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
*Stadshypotek	549439	0,91%	2023-12-30	3 127 354	50 000
Stadshypotek	549440	0,98%	2024-12-30	4 678 885	50 000
Stadshypotek	562740	0,99%	2025-03-01	9 675 000	100 000
Stadshypotek	562741	1,35%	2030-03-01	9 675 000	100 000
Stadshypotek	657401	0,83%	2026-03-30	4 887 500	50 000
*Stadshypotek	734344	0,90%	2024-01-30	5 985 000	140 000
Stadshypotek	754612	2,25%	2025-03-30	3 570 000	120 000
Stadshypotek	838066	4,35%	2026-03-01	9 675 000	100 000
Stadshypotek	846521	3,73%	2026-03-30	3 455 708	100 000
				54 729 447	810 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					810 000
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					8 922 354
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					9 732 354
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>44 997 093</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					50 679 447
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				8 400	8 010
Arbetsgivaravgifter				4 051	3 931
Mervärdesskatt				12 522	12 602
Inre fond				379 315	459 207
				<b>404 287</b>	<b>483 751</b>



Noter	2023-06-30	2022-06-30
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	67 659	40 236
Ovriga upplupna kostnader	182 333	443 168
Förutbetalda hyror och avgifter	1 535 706	1 428 010
	<b>1 785 698</b>	<b>1 911 414</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Dennis Andersson

Karina Delgado

Lena Jacobsson

Lennart Eriksson

Mikael Johansson

Refik Kaya

Samir Cekic

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

Tord Carlsson  
Av föreningen vald revisor

Carina Westlund Myrén  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Karlavagnen i Göteborg, org.nr. 757200-7958

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Karlavagnen i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 30 juni 2023 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda 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.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Karlavagnen i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tord Carlsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Karlavagnen i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SAMIR CEKIC**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-10-09 kl. 18:31:17



**DENNIS ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-09 kl. 18:39:53



**MIKAEL JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-11 kl. 16:44:30



**LENA JACOBSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-11 kl. 09:42:02



**REFIK KAYA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-10 kl. 09:06:46



**LENNART ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-10 kl. 18:09:44



**KARINA DELGADO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-11 kl. 20:54:45



**TORD CARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-13 kl. 14:01:08



**CARINA WESTLUND MYRÉN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-16 kl. 13:59:54



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Karlavagnen i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**TORD CARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-13 kl. 14:02:37



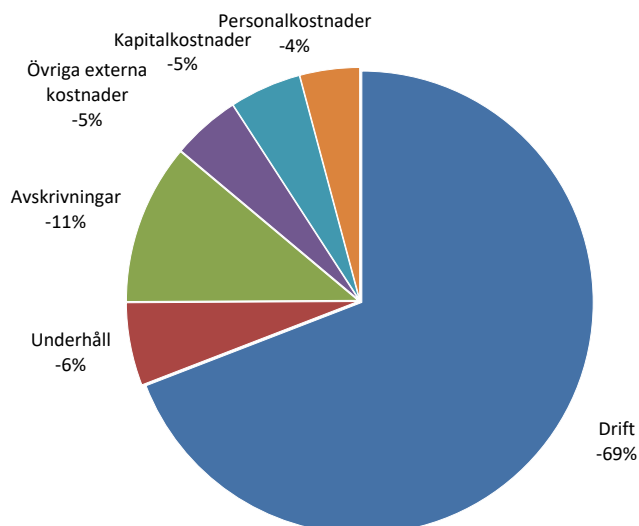
**CARINA WESTLUND MYRÉN**

**Bolagsrevisor**

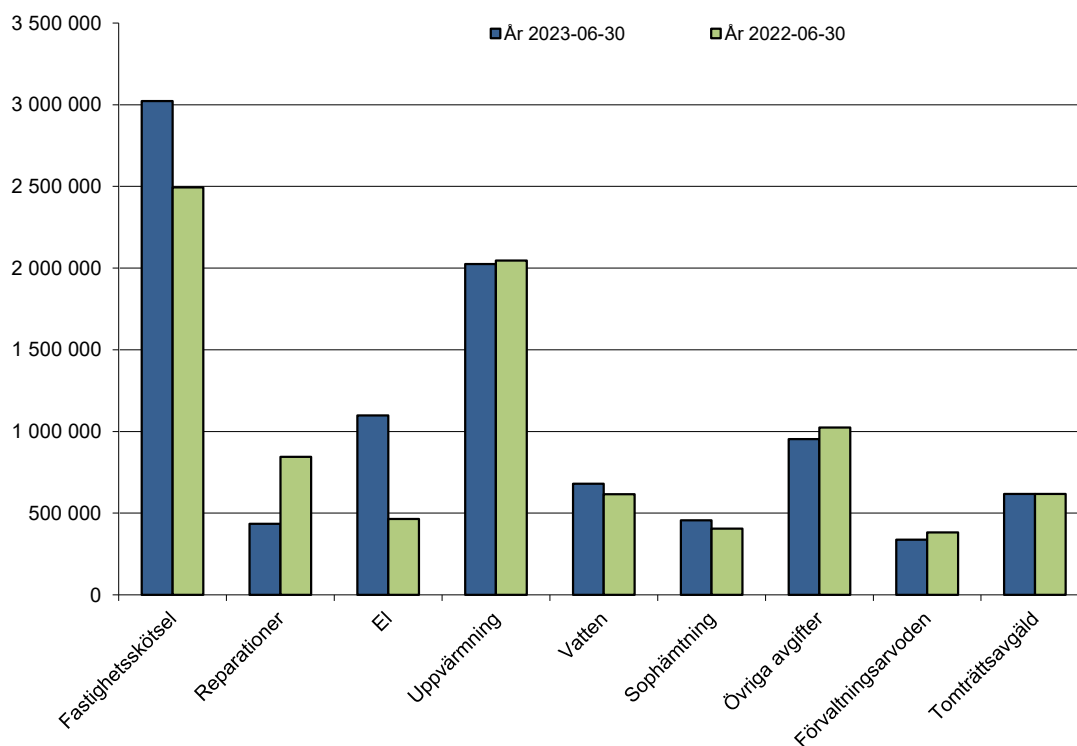
E-signerade med BankID: 2023-10-16 kl. 14:00:07



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



## VB Fritid 2022-2023

Varje förening har utsett ett fritidsombud som tillsammans med samordnare på NBPC regelbundet träffas för att planera och genomföra fritidsaktiviteter för områdets medlemmar.

Följande ombud är utsedda av föreningarna:

Anette Lind	Vindrosen
Gunilla Wallgren	Stjärnbilden
Maj-Lis Nilsson	Karlavagnen
Selma Franzén	Regnbågen
Sirkku Panula	Torviggen
Eva Ranebro	Soluret
Gunilla Larsson	Barometern
Ing-Britt Klarin	NBF

7 st. planeringsmöten har hållits under året.

Följande aktiviteter har anordnats under verksamhetsåret;

Bildvisning om Galapagosöarna med Seppo Rapinoja

Trivselkvällar med underhållning såsom; Smépojarna, Monika Robertsson, Musikquiz, Duo Komp, Thomas & Stina.

Pubkväll i lokalen i november och april, gästerna bjöds på musik med tilltugg och egen dryck, med eller utan promille, fick man ta med sig själv.

Anders Björk stod för musiken.

Bussresa till Ullared i december och maj.

Fritidsombuden tar tacksamt emot tips på olika typer av aktiviteter, det kan vara musikartister, bildvisning, föredrag mm.

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.