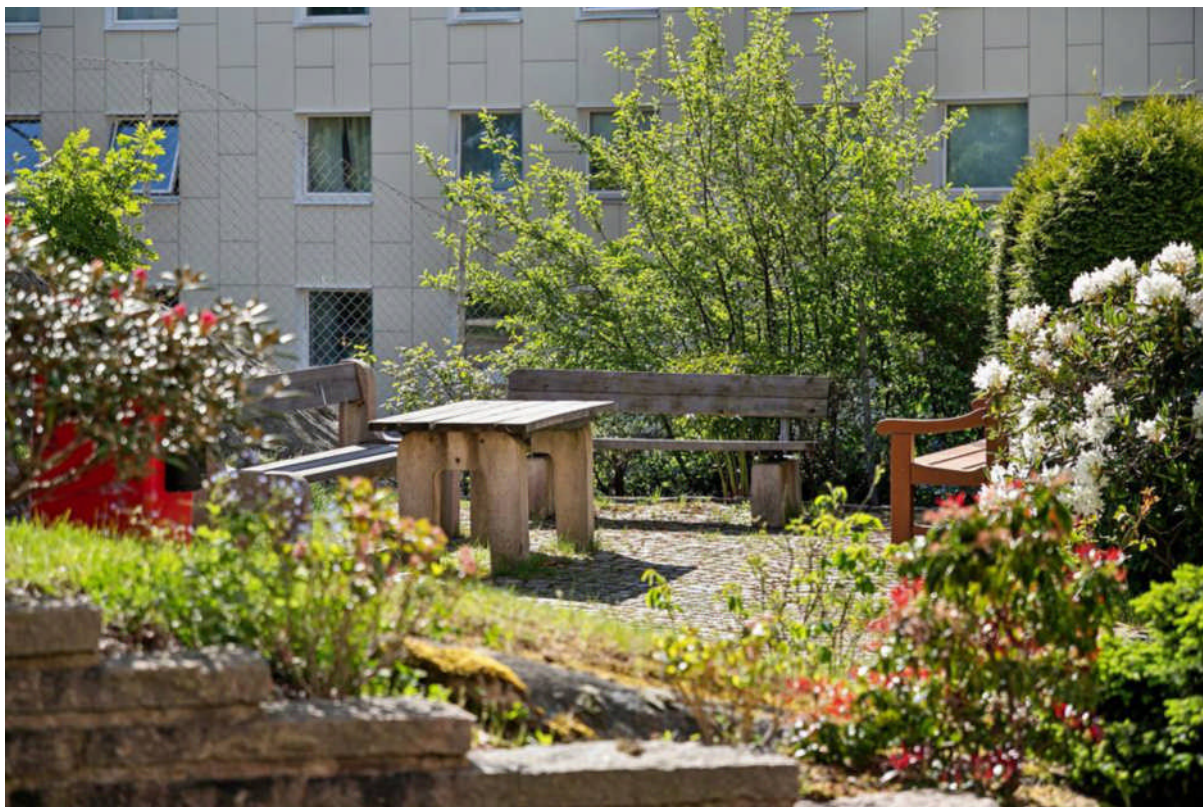




# ÅRSREDOVISNING 2023/2024

**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

2023-07-01 - 2024-06-30



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Karlavagnen i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-7958 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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. 2024-12-31.

| Antal | Benämning                             | Total yta m² |
|-------|---------------------------------------|--------------|
| 277   | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 17 810       |
| 7     | lokaler (hyresrätt)                   | 268          |
| 68    | garageplatser                         | 0            |
| 187   | p-platser                             | 0            |
| 6     | lokaler (upplåtna med bostadsrätt)    | 536          |

Totalt 545 objekt

18 614

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 Cekic      | Ordförande | 2017-12-07 |            |
| Refik Kaya       | Ledamot    | 2016-11-08 |            |
| Lena Jacobsson   | Ledamot    | 2023-02-07 |            |
| Mikael Johansson | Ledamot    | 2021-12-19 |            |
| Lennart Eriksson | Ledamot    | 2018-12-14 |            |
| Karina Delgado   | Ledamot    | 2018-12-14 |            |
| Dennis Andersson | Ledamot    | 2017-12-07 | 2023-12-31 |
| Muamer Dзамalija | Suppleant  | 2023-02-07 | 2023-12-31 |
| Muamer Dзамalija | Ledamot    | 2024-01-01 |            |
| Enver Rizvanovic | Suppleant  | 2023-02-07 | 2023-12-31 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lena Jacobsson, Muamer Dзамalija, Refik Kaya.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Samir Cekic, Refik Kaya, Lena Jacobsson.

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) och Lars Göran Holmgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-28. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.  
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört 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  
2023 El-renoveringen i samtliga hus etapp 1  
2024 El-renoveringen i samtliga hus etapp 2  
2024 Takmålningen av alla skadade plåt ytor

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

- Solceller för alla våra tak där det passar.
- Relining Q-husen.
- Nya fläktar Q-T-R-husen.
- Färdig stela el renoveringen i almen ytor ( garage, tvättstugor, källare-vind förråd, lokaler...)
- Byta 6 hissar

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 31 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 346 och under året har det tillkommit 34 och avgått 35 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 345.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023/2024 | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------|-----------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 267       | 214    | 228    | 224    | 158    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 3 273     | 2 940  | 2 984  | 3 027  | 2 799  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 3 320     | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Räntekänslighet, %                     | 4         | 4      | 4      | 4      | 4      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 200       | 204    | 168    | 160    | 149    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 869       | 797    | 760    | 731    | 704    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 90        | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 954       | 876    | 829    | 800    | 755    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 17 531    | 16 091 | 15 222 | 14 707 | 14 045 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 2 619     | 1 472  | -366   | 1 301  | -159   |
| Soliditet, %                           | 9         | 6      | 4      | 4      | 2      |

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

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) 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 utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal för 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>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                 | 2 222 223                  | 0                                                                      | -111 111                  | 2 111 112                  |
| Underhållsfond, kr                    | 3 055 209                  | 0                                                                      | 650 668                   | 3 705 876                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>6 438 312</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>539 557</b>            | <b>6 977 868</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -4 178 890                 | 1 472 014                                                              | -650 668                  | -3 246 432                 |
| Årets resultat, kr                    | 1 472 014                  | -1 472 014                                                             | 2 618 790                 | 2 618 790                  |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-2 706 876</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>1 968 122</b>          | <b>-627 642</b>            |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>3 731 436</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>2 507 679</b>          | <b>6 350 226</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 360 000 kr samt ianspråktagande skett med 709 333 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 | -2 706 876      |
| Årets resultat, kr                                  | 2 618 790       |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -1 360 000      |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 709 333         |
| Minskning av uppskrivningsfond                      | 111 111         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-627 642</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>-627 642</b> |

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

| RESULTATRÄKNING                                                             |       | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter                                                             |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 17 531 065               | 16 091 275               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 179 798                  | 212 125                  |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 17 710 863               | 16 303 400               |
| Rörelsekostnader                                                            |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -10 820 517              | -11 377 818              |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -489 711                 | -438 175                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -741 098                 | -617 290                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 648 224               | -1 659 162               |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -13 699 550              | -14 092 446              |
| Rörelseresultat                                                             |       | 4 011 313                | 2 210 954                |
| Finansiella poster                                                          |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 8 459                    | 1 431                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -1 400 982               | -740 371                 |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -1 392 523               | -738 940                 |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | 2 618 790                | 1 472 014                |
| Resultat före skatt                                                         |       | 2 618 790                | 1 472 014                |
| Årets resultat                                                              |       | 2 618 790                | 1 472 014                |

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                          |        |                   |                   |
|----------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                  |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                                       | Not 10 | 49 021 959        | 50 662 379        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                 | Not 11 | 66 372            | 7 804             |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 12 | 9 292 930         | 342 614           |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |        | <b>58 381 262</b> | <b>51 012 796</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                 |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                   | Not 13 | 600               | 600               |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>           |        | <b>600</b>        | <b>600</b>        |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>                       |        | <b>58 381 862</b> | <b>51 013 396</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Varulager m.m.</i>                        |        |                   |                   |
| Kortfristiga placeringar                     | Not 14 | 60 000            | 60 000            |
| <i>Summa Varulager m.m.</i>                  |        | <b>60 000</b>     | <b>60 000</b>     |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Kundfordringar                               | Not 15 | 14 114            | 33 997            |
| Kortfristiga fordringar hos koncernföretag   | Not 16 | 537 081           | 351 452           |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 17 | 9 863 657         | 7 664 629         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 18 | 2 155 326         | 2 024 441         |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>12 570 179</b> | <b>10 074 519</b> |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>12 630 179</b> | <b>10 134 519</b> |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>71 012 041</b> | <b>61 147 916</b> |



## BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser                  | 1 160 880        | 1 160 880        |
| Uppskrivningsfond                | 2 111 112        | 2 222 223        |
| Fond för yttre underhåll         | 3 705 876        | 3 055 209        |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> | <b>6 977 868</b> | <b>6 438 312</b> |

*Ansamlad förlust*

|                               |                 |                   |
|-------------------------------|-----------------|-------------------|
| Balanserat resultat           | -3 246 432      | -4 178 890        |
| Årets resultat                | 2 618 790       | 1 472 014         |
| <i>Summa Ansamlad förlust</i> | <b>-627 643</b> | <b>-2 706 876</b> |

**Summa Eget kapital****6 350 226****3 731 436**

## Skulder

*Långfristiga skulder*

|                                                 |        |                   |                   |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 19 | 42 703 937        | 44 997 093        |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               |        | <b>42 703 937</b> | <b>44 997 093</b> |

*Kortfristiga skulder*

|                                                 |        |                   |                   |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 18 211 185        | 9 732 354         |
| Leverantörsskulder                              | Not 20 | 1 450 943         | 512 098           |
| Skatteskulder                                   | Not 21 | 36 735            | -15 051           |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 22 | 484 367           | 467 726           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 23 | 1 774 648         | 1 722 259         |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               |        | <b>21 957 878</b> | <b>12 419 387</b> |

**Summa Skulder****64 661 815****57 416 480****Summa Eget kapital och skulder****71 012 041****61 147 916**

| KASSAFLÖDESANALYS                                                                   | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | 4 011 313                | 2 210 954                |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       | 1 648 224                | 1 659 162                |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>1 648 224</b>         | <b>1 659 162</b>         |
| Erhållen ränta                                                                      | 8 459                    | 1 431                    |
| Erlagd ränta                                                                        | -1 338 734               | -712 948                 |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | <b>4 329 262</b>         | <b>3 158 599</b>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -140 453                 | -284 114                 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 997 412                  | -222 908                 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>856 959</b>           | <b>-507 022</b>          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>5 186 221</b>         | <b>2 651 577</b>         |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                            |                          |                          |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -9 016 690               | -25 912                  |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-9 016 690</b>        | <b>-25 912</b>           |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                           |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | 6 185 675                | -805 548                 |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>6 185 675</b>         | <b>-805 548</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>2 355 206</b>         | <b>1 820 117</b>         |
| Likvida medel vid årets början                                                      | <b>3 501 805</b>         | <b>1 681 689</b>         |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | <b>5 857 012</b>         | <b>3 501 805</b>         |

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Byggnad                  | 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%  |
| Handikappsparkeringar    | 2,50%  |
| Inventarier              | 20,00% |
| Pingisbord till lekplats | 5,00%  |

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

| Not 2 | Nettoomsättning                         | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|-------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                 |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 15 568 400               | 14 282 484               |
|       | Årsavgifter lokaler                     | 370 144                  | 339 572                  |
|       | Hyror lokaler                           | 244 158                  | 233 166                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser      | 1 476 554                | 1 424 994                |
|       | Hyror förbrukningsbaserad               | 89 836                   | 0                        |
|       | Övriga primära intäkter                 | 83 970                   | 64 614                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>17 833 062</b>        | <b>16 344 830</b>        |
|       | Hyresbortfall                           | -301 997                 | -253 555                 |
|       | <i>Summa</i>                            | <b>-301 997</b>          | <b>-253 555</b>          |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>17 531 065</b>        | <b>16 091 275</b>        |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter              | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>       |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar             | -89 856                  | 0                        |
|       | Övriga sekundära intäkter           | 269 654                  | 212 125                  |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>179 798</b>           | <b>212 125</b>           |

| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -2 892 200               | -3 418 490               |
|       | Reparationer                                    | -340 291                 | -434 589                 |
|       | Planerat underhåll                              | -709 332                 | -857 334                 |
|       | El                                              | -660 592                 | -1 098 298               |
|       | Uppvärmning                                     | -2 316 484               | -2 025 330               |
|       | Vatten                                          | -737 038                 | -679 667                 |
|       | Sophämtning                                     | -505 054                 | -456 067                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -235 346                 | -212 520                 |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -913 054                 | -740 322                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -512 870                 | -500 126                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -380 510                 | -337 331                 |
|       | Tomträttsavgäld                                 | -617 744                 | -617 744                 |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-10 820 517</b>       | <b>-11 377 818</b>       |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                                                              | -241 751                 | -148 194                 |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | -12 649                  | 0                        |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -86 374                  | -55 579                  |
|       | Extern revision                                                                          | -25 000                  | -27 375                  |
|       | Konsultkostnader                                                                         | -25 957                  | -3 431                   |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -92 981                  | -93 019                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -4 999                   | -110 578                 |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-489 711</b>          | <b>-438 175</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -340 167                 | -276 686                 |
|       | Löner och övriga ersättningar                                                            | -255 720                 | -216 000                 |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -145 211                 | -124 604                 |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-741 098</b>          | <b>-617 290</b>          |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -1 610 827               | -1 613 386               |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -29 593                  | -29 593                  |
|       | Avskrivningar på maskiner och inventarier                                                | -7 804                   | -16 183                  |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-1 648 224</b>        | <b>-1 659 162</b>        |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                          |                          |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 8 459                    | 1 431                    |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>8 459</b>             | <b>1 431</b>             |
| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter                                               | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                        |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                                   | -1 313 200               | -738 930                 |
|       | Övriga räntekostnader                                                                    | -87 782                  | -1 441                   |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                  | <b>-1 400 982</b>        | <b>-740 371</b>          |

| Not 10 | Byggnader och mark                                                    | 2024-06-30         | 2023-06-30         |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 76 885 674         | 76 885 674         |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                           | 813 375            | 813 375            |
|        | <b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                          | <b>77 699 049</b>  | <b>77 699 049</b>  |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -27 036 670        | -25 393 691        |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -1 640 420         | -1 642 979         |
|        | <b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>                               | <b>-28 677 090</b> | <b>-27 036 670</b> |
|        | <b>Utgående redovisat värde</b>                                       | <b>49 021 959</b>  | <b>50 662 379</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2024-06-30</i>  | <i>2023-06-30</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 121 200 000        | 121 200 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 2 543 000          | 2 543 000          |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                        | 52 800 000         | 52 800 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                         | 1 009 000          | 1 009 000          |
|        | <b>Summa</b>                                                          | <b>177 552 000</b> | <b>177 552 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2024-06-30</i>  | <i>2023-06-30</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                                                  | 61 563 500         | 57 363 500         |
|        | Varav i eget förvar                                                   | 0                  | 0                  |
| Not 11 | Maskiner och andra tekniska anläggningar                              | 2024-06-30         | 2023-06-30         |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde                                            | 180 353            | 180 353            |
|        | Årets investeringar                                                   | 66 372             | 0                  |
|        | <b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                          | <b>246 726</b>     | <b>180 353</b>     |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -172 549           | -156 366           |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -7 804             | -16 183            |
|        | <b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>                               | <b>-180 353</b>    | <b>-172 549</b>    |
|        | <b>Utgående redovisat värde</b>                                       | <b>66 372</b>      | <b>7 804</b>       |
| Not 12 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2024-06-30         | 2023-06-30         |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                    |                    |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 342 614            | 316 701            |
|        | Årets investeringar                                                   | 8 950 317          | 25 912             |
|        | <b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b> | <b>9 292 930</b>   | <b>342 614</b>     |

| Not 13 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                    | 2024-06-30       | 2023-06-30       |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>             |                  |                  |
|        | Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav     | 600              | 600              |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>       | <b>600</b>       | <b>600</b>       |
| Not 14 | Kortfristiga placeringar                                  | 2024-06-30       | 2023-06-30       |
|        | <i>Kortfristiga placeringar</i>                           |                  |                  |
|        | Egna bostadsrätter                                        | 60 000           | 60 000           |
|        | <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>                     | <b>60 000</b>    | <b>60 000</b>    |
| Not 15 | Kundfordringar                                            | 2024-06-30       | 2023-06-30       |
|        | <i>Kundfordringar</i>                                     |                  |                  |
|        | Kundfordringar                                            | 14 114           | 33 997           |
|        | <i>Summa Kundfordringar</i>                               | <b>14 114</b>    | <b>33 997</b>    |
| Not 16 | Kortfristiga fordringar hos koncernföretag                | 2024-06-30       | 2023-06-30       |
|        | <i>Fordring hos koncernföretag</i>                        |                  |                  |
|        | Fordring hos koncernföretag                               | 537 081          | 351 452          |
|        | <i>Summa Fordring hos koncernföretag</i>                  | <b>537 081</b>   | <b>351 452</b>   |
| Not 17 | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2024-06-30       | 2023-06-30       |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                  |                  |
|        | Avräkningskonto HSB                                       | 5 857 012        | 3 501 805        |
|        | Övriga fordringar                                         | 4 006 645        | 4 162 823        |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                            | <b>9 863 657</b> | <b>7 664 629</b> |
| Not 18 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2024-06-30       | 2023-06-30       |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                  |                  |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 2 155 326        | 2 024 441        |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>2 155 326</b> | <b>2 024 441</b> |

## Not 19 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-06-30

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års amortering |
|--------------|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| Stadshypotek | 3,24%     | 2026-12-30 | 3 082 129         | 30 900               |
| Stadshypotek | 4,48%     | 2033-10-30 | 7 000 000         | 0                    |
| Stadshypotek | 3,73%     | 2026-03-30 | 3 355 708         | 100 000              |
| Stadshypotek | 4,35%     | 2026-03-01 | 9 575 000         | 100 000              |
| Stadshypotek | 2,25%     | 2025-03-30 | 3 450 000         | 120 000              |
| Stadshypotek | 0,83%     | 2026-03-30 | 4 837 500         | 50 000               |
| Stadshypotek | 1,35%     | 2030-03-01 | 9 575 000         | 100 000              |
| Stadshypotek | 0,99%     | 2025-03-01 | 9 575 000         | 100 000              |
| Stadshypotek | 0,98%     | 2024-12-30 | 4 628 885         | 50 000               |
| Stadshypotek | 3,47%     | 2027-01-30 | 5 835 900         | 176 400              |
|              |           |            | <b>60 915 122</b> | <b>827 300</b>       |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 42 703 937 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 557 300    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 17 653 885 |
| Kortfristig del                                           | 18 211 185 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 827 300    |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 3 309 200  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 16 075 000 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,54%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

## Not 20 Leverantörsskulder

2024-06-30

2023-06-30

|                                 |                  |                |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| <i>Leverantörsskulder</i>       |                  |                |
| Leverantörsskulder              | 1 450 943        | 512 098        |
| <i>Summa Leverantörsskulder</i> | <b>1 450 943</b> | <b>512 098</b> |

## Not 21 Skatteskulder

2024-06-30

2023-06-30

|                            |               |                |
|----------------------------|---------------|----------------|
| <i>Skatteskulder</i>       |               |                |
| Skatteskulder              | 36 735        | -15 051        |
| <i>Summa Skatteskulder</i> | <b>36 735</b> | <b>-15 051</b> |

## Not 22 Övriga kortfristiga skulder

2024-06-30

2023-06-30

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |                |                |
| Depositioner                | 0              | 0              |
| Momsskuld                   | 37 121         | 12 522         |
| Källskatt                   | 14 054         | 12 451         |
| Inre fond                   | 372 734        | 379 315        |
| Övriga kortfristiga skulder | 60 458         | 63 439         |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>484 367</b> | <b>467 726</b> |

| Not 23 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2024-06-30       | 2023-06-30       |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                  |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 1 500 640        | 1 472 267        |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 129 907          | 67 659           |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 144 101          | 182 333          |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>1 774 648</b> | <b>1 722 259</b> |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# 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 2023-07-01-2024-07-01.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 uppger, 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 2023-07-01-2024-07-01 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tord Carlsson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 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: 2024-10-21 kl. 19:49:42



**MIKAEL JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-24 kl. 18:32:19



**LENA JACOBSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 19:29:31



**REFIK KAYA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 19:15:02



**LENNART ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 20:50:13



**KARINA DELGADO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 21:10:32



**MUAMER DZAMALIJA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 16:10:08



**TORD CARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 21:50:25



**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 14:02:11



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 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: 2024-10-25 kl. 21:48:10



**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 14:02:29



HSB – där möjligheterna bor

# 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.