



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Kärrsvik i Öckerö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kärrsvik i Öckerö med säte i Öckerö org.nr. 716444-9295 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Öckerö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Öckerö 1:744	1991-06-19	1992

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 267
22	p-platser	0
Totalt 38 objekt		1 267

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 6 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Erik Bjuhr	Ordförande	2013-05-06	2024-02-28
Susanne Karlsson	Ordförande	2024-02-29	
Lars Erik Crona	Ledamot	2019-08-02	2024-01-10
Lisbeth Eliasson	Ledamot	2019-08-02	2024-02-28
Roland Stahre	Ledamot	2021-06-26	2024-02-28
Håkan Olsson	Ledamot	2024-02-29	
Anna-Lena Jonsson	Ledamot	2019-08-02	
Lena Krantz	HSB Ledamot	2024-03-18	2024-11-07
Pernilla Svensson	Ledamot	2024-01-10	2024-02-28
Alexander Engström	Ledamot	2024-02-29	
David Albinsson	HSB Ledamot	2017-12-12	2024-02-29
Malin Gustavsson	Ledamot	2024-01-10	2024-04-07
Daniel Beck	Ledamot	2024-01-10	2024-03-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Susanne Karlsson, Håkan Olsson, Anna-Lena Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två firmatecknare i föreningen eller av hela styrelsen.

Firmatecknare har varit: Alexander Engström, Anna-Lena Jonsson, Susanne Karlsson och Håkan Olsson.

Revisorer har varit: Peter Martén med Pauline Thoresson som suppleant valda av föreningen, samt Stefan Kylebäck från Göteborgs Revision AB.

Valberedning har varit: Magnus Jonsson (sammankallande) samt Lisbeth Eliasson och Ingrid Crona, valda vid föreningsstämman

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-08-19 och 2024-10-14 (fortsatt föreningsstämma till året 2023 beslutade att inte bevilja styrelsen ansvarsfrihet). På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

NOT. Föreningen har anlitat en advokat för att driva frågan gällande ansvarsfrihet och eventuellt skadeståndsanspråk.

Extrastämma hölls 2024-02-22. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar. NOT. Överlämnandet mellan tidigare och nyvald styrelse fungerade inte då den tidigare styrelsen valde att inte göra ett korrekt överlämnande. Detta försvårade styrelsearbetet och medförde extra kostnader för föreningen (administrativa - och extra HSB kostnader etc)

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med +10% per den 1 januari 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Den 2024-09-06 hade styrelsen möte med en HSB-konsult för att gå igenom underhållsplanen. Enligt honom hade man tidigare år inte arbetat korrekt med föreningens underhållsplan vilket gör att föreningen har fått eftersatta fastigheter, och underhållsplanen måste göras om i sin helhet. Föreningen behöver utföra en fullständig besiktning av föreningens fastigheter med besiktningsman, detta medför att det blir stora kostnader för alla medlemmar.

Under räkenskapsåret har arbetet börjat med att omarbeta föreningens underhållsplan, dock kommer den fullständiga besiktningen få vänta tills kommande år då föreningen inte har ekonomi eller sparat kapital till att ta in en besiktningsman.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning av bland annat vindar utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan mellan den 2024-09-15 - 2024-09-30

Vid budgetmöte i slutet av räkenskapsåret beslutades att höja avgifterna inför andra kvartalet 2025 med 25%. Avvaktar avgiftshöjningen då utredning om friköp pågår.

Under 2024 upptäcktes det att tidigare år har förvaltningen av föreningen och redovisningen gentemot medlemmar gällande ekonomi varit bristfällig. Upphandling - och utförandet av tjänster har även den varit bristfällig tidigare år och man har brustit mot HSB egna riktlinjer.

Besiktning med de säkerhetsinstruktioner som behövs har genomförts av gung-/lekställning. På grund av flera brister har gungor monterats ner.

Föreningen har under räkenskapsåret bytt el-leverantör.

Föreningen har anlitat en auktoriserad revisor för att utföra en riktad granskning för föregående år, den påvisade stora brister i förvaltningsarbetet och ekonomisk skada för medlemmar.

Föreningen har anlitat advokat efter inrådan av den auktoriserade revisorn för att reda ut de ekonomiska frågetecknen, då detta ej ligger under sedvanligt styrelsearbete.

En medlem har i början av året på eget bevåg, gjort en privat insättning på föreningens konto på ca 176.000:- för att kunna betala löpande räkningar. Detta utan styrelse- eller stämmobeslut.

Föreningen hade i början av året så dålig kassalikviditet att man inte kunde betala en av räkningarna utan fick göra flera delbetalningar.

På grund av det ekonomiskt läget har föreningen inte gjort några stora åtgärder och underhåll på fastigheterna under räkenskapsåret. Föreningen har behövt flyttat flera planerade åtgärder i underhållsplanen till kommande år.

Under räkenskapsåret har det via kommunen uppdagats att flertalet av byggnationerna på området är svartbyggen och inte har något bygglov.

Föreningen har under året hållit flera medlemsmöten för att informera och svara på frågor bland annat om det ekonomiska

läget i föreningen och hålla en öppen dialog med medlemmar.

Föreningen har under året genomfört en arbetsdag och en kräftskiva.

Under räkenskapsåret har följande insatser utförts:

Under räkenskapsåret har föreningen hållit nere kostnaderna så mycket som möjligt. Gjort arbeten själva i den mån det går. Där entreprenörer behövs användas har det tagits in offerter innan.

- Säkrat elarbete, pga olagligt elarbete, tillsammans med besiktningsman på föreningens fastigheter, så som föreningslokal/förråd och bod. Ett kabelskydd vid föreningslokalen är även uppsatt.
- Spolning av lägenheters avlopp etapp 1 på 6 st lägenheter.
- Besiktning av föreningens vindsutrymme (dock har styrelsen ej fått tillträde till en lägenhet och således inte kunnat genomföra besiktning av vinden där).
- Flyttat postlådor till föreningslokal/förrådsbyggnad.
- Service av samtliga värmepannor.
- Skapat 3 stycken möjliga besöks/gästparkeringar på föreningens gräsmattor.
- I cykelrum har cykelställen tagits bort för att skapa mer plats, det har även lagts innertak och bytt armatur i cykelrummet.
- Tvättat fasad och tak på föreningslokalen/förrådsbyggnad.
- Återställt laddstolpar enligt stämmobeslut.
- Förbättringsmålning av 4 fastigheter
- Ny radiator i föreningslokalen

Planerade åtgärder/underhåll under kommande 1-3 åren och framtida utveckling

Styrelsen har börjat med att omarbeta underhållsplanen och kommer behöva göra en ny besiktning på alla fastigheter under kommande räkenskapsår.

- Spolning etapp två av resterande 9 lägenheter och föreningslokal.
- Byte av tak
- Byte av isolering på vindar
- Nybyggnation av gung-/lekställning
- Byte av ytterdörrar
- Vid behov byte av värmepanna
- Byte av midjeplåt
- Byte av vattenutkastare

Föreningen har haft några dåliga ekonomiska år bakom sig och inget sparat kapital, något föreningen kommer ha med sig under de kommande åren. Vi måste undvika större investeringar och endast göra nödvändiga insatser. Det kommer att krävas stora upppoffringar och arbete av medlemmarna som kommer få göra så mycket arbete som möjligt själva. Föreningen måste ta nya lån. Föreningen har börjat utforska och arbeta med möjligheten till att göra friköp, på grund av det ekonomiska läget och misskötsel av underhållsplanen.

Ekonomiska rapporter och uppföljning

Representant i HSB fullmäktige

Föreningens representant har av styrelsen i enlighet med beslut av stämman. Styrelsen gav Susanne Karlsson som ordinarie att representera föreningen vid HSB fullmäktige.

Vicevärd/övrigt

Vicevärd har varit styrelsen genom Håkan Olsson.
Fastighetsskötsel har utförts av några ur styrelsen.

Protokollet från Extra föreningsstämma, Föreningsstämman och Fortsatt föreningsstämma har satts upp på anslagstavlan i soprummet.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 25.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	173	216	272	218	263
Skuldsättning, kr/kvm	5 328	5 412	5 495	5 562	5 693
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 328	5 412	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	342	200	96	89	94
Årsavgifter, kr/kvm	1 183	1 020	879	862	862
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	101	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 178	1 011	848	844	830
Nettoomsättning, tkr	1 489	1 277	1 070	1 048	1 048
Resultat efter finansiella poster, tkr	-52	-593	-565	-294	-77
Soliditet, %	24	24	29	33	34

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare 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 visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1.

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. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el ingår.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNR 2023:1.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora konsultkostnader som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 25 302 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 173 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 488 835	1 276 823
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 172	3 595
Summa Rörelseintäkter		1 492 007	1 280 418
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-882 920	-1 353 920
Övriga externa kostnader	Not 5	-261 730	-118 438
Personalkostnader	Not 6	-3 000	-1 623
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-263 593	-263 593
Summa Rörelsekostnader		-1 411 242	-1 737 574
Rörelseresultat		80 765	-457 156
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	974	273
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-134 185	-136 551
Summa Finansiella poster		-133 211	-136 278
Resultat efter finansiella poster		-52 446	-593 433
Resultat före skatt		-52 446	-593 433
Årets resultat		-52 446	-593 433



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	9 575 099	9 835 128
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	8 783	12 347
Summa Materiella anläggningstillgångar		9 583 882	9 847 475

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		9 584 382	9 847 975
-----------------------------	--	-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 13	4 793	6 743
Aktuell skattefordran	Not 14	0	28 602
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	252 995	197 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	157 124	130 698
Summa Kortfristiga fordringar		414 912	363 645

Summa Omsättningstillgångar		414 912	363 645
-----------------------------	--	---------	---------

Summa Tillgångar		9 999 294	10 211 620
------------------	--	-----------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 932 012	1 932 012
Fond för yttre underhåll	838 755	709 523
Summa Bundet eget kapital	2 770 767	2 641 535

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-327 298	395 367
Årets resultat	-52 446	-593 433
Summa Ansamlad förlust	-379 744	-198 066

Summa Eget kapital	2 391 022	2 443 468
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 644 676	6 750 768
Summa Långfristiga skulder		6 644 676	6 750 768

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		105 992	105 992
Leverantörsskulder		35 181	299 796
Skatteskulder		15 747	11 791
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	559 503	436 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	247 173	163 385
Summa Kortfristiga skulder		963 595	1 017 383

Summa Skulder		7 608 271	7 768 151
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		9 999 294	10 211 620
--------------------------------	--	-----------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	80 765	-457 156
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	263 593	263 593
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	263 593	263 593
Erhållen ränta	974	273
Erlagd ränta	-134 518	-136 883
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	210 814	-330 172
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-25 965	122 767
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-53 455	488 209
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-79 420	610 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten	131 394	280 803
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-246 162
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-246 162
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-106 092	-105 992
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-106 092	-105 992
Årets kassaflöde	25 302	-71 351
Likvida medel vid årets början	184 495	255 846
Likvida medel vid årets slut	209 797	184 495



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	75 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	15 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	20%.
Mark skrivs inte av.	

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	1 507 881 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.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 274 280	1 158 456
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	224 155	133 471
	Hyror garage och parkeringsplatser	32 400	28 900
	Övriga primära intäkter	2 004	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 532 839	1 320 827
	Avsatt till inre fond	-44 004	-44 004
	<i>Summa</i>	-44 004	-44 004
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 488 835	1 276 823
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	2 372	0
	Övriga sekundära intäkter	800	3 595
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 172	3 595
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-8 431	-30 963
	Snö och halk-bekämpning	-2 168	0
	Reparationer	-66 295	-168 594
	Planerat underhåll	-7 768	-603 239
	El	-355 476	-161 492
	Vatten	-77 250	-92 460
	Sophämtning	-52 381	-50 118
	Fastighetsförsäkring	-41 519	-35 438
	Kabel-TV och bredband	-56 839	0
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-152 400	-148 592
	Förvaltningsavtalskostnader	-62 394	-63 023
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-882 920	-1 353 920
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-7 430	-70 281
	Extern revision	-25 000	-12 000
	Konsultkostnader	-195 191	-22 406
	Medlemsavgifter	-9 600	-9 600
	Föreningsverksamhet	-17 859	0
	Övriga förvaltningskostnader	-6 650	-4 150
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-261 730	-118 438

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Löner och övriga ersättningar	0	-59
	Sociala avgifter	0	-504
	Övriga personalkostnader	-3 000	-1 060
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-3 000	-1 623
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-244 495	-244 495
	Avskrivning på markanläggning	-15 534	-15 534
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 564	-3 564
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-263 593	-263 593
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	974	273
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	974	273
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-133 825	-135 739
	Övriga räntekostnader	-360	-812
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-134 185	-136 551

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 810 480	12 195 121
	Ingående anskaffningsvärde mark	620 464	620 464
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	233 013	233 013
	Årets investeringar	0	615 359
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	13 663 957	13 663 957
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 828 829	-3 568 800
	Årets avskrivningar	-260 029	-260 029
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 088 858	-3 828 829
	<i>Utgående redovisat värde</i>	9 575 099	9 835 128
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 746 000	13 344 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	23 504 000	18 816 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	37 250 000	32 160 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 823 000	13 823 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	13 823 000	13 823 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	91 714	83 446
	Årets investeringar	0	8 268
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	91 714	91 714
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-79 367	-75 803
	Årets avskrivningar	-3 564	-3 564
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-82 931	-79 367
	<i>Utgående redovisat värde</i>	8 783	12 347
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 13	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kundfordringar

Kundfordringar

4 793

6 743

Summa Kundfordringar

4 793

6 743

Not 14	Aktuell skattefordran	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------	------------	------------

Aktuell skattefordran

Aktuell skattefordran

0

28 602

Summa Aktuell skattefordran

0

28 602

Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

209 797

184 495

Övriga fordringar

43 198

13 107

Summa Övriga fordringar

252 995

197 602

Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

157 124

130 698

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

157 124

130 698

Not 17	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv. datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Swedbank Hypotek

1,6%

2031-12-22

2 438 533

85 000

Swedbank Hypotek

2,18%

2028-09-25

4 312 135

20 992

6 750 668

105 992

Långfristig del

6 644 676

Nästa års amortering av långfristig skuld

105 992

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Kortfristig del

105 992

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

105 992

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

423 968

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

2 013 533

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,97%

Finns swap-avtal

Nej

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Inre fond	269 948	241 733
-----------	---------	---------

Övriga kortfristiga skulder	289 555	194 687
-----------------------------	---------	---------

<i>Summa Övriga skulder</i>	559 503	436 420
-----------------------------	----------------	----------------

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	125 575	125 007
---------------------------------	---------	---------

Upplupna räntekostnader	10 212	10 545
-------------------------	--------	--------

Övriga upplupna kostnader	111 386	27 833
---------------------------	---------	--------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	247 173	163 385
---	----------------	----------------

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 Bostadsrättsföreningen HSB Brf Kärrsvik i Öckerö, org.nr 716444-9295

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen HSB Brf Kärrsvik i Öckerö för år 2024.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2023 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för 2024 har därmed inte utförts.

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 på misstag.

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen HSB Brf Kärrsvik i Öckerö för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 fortlopande 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
- 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Stefan Kylebäck
Auktoriserad revisor

Peter Martén
förtroendevald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Kärrsvik i Öckerö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-06-26 kl. 17:44:11



ALEXANDER ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-26 kl. 17:45:41



ANNA-LENA JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-26 kl. 23:28:47



HÅKAN OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-26 kl. 17:40:02



ANDREAS ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-26 kl. 17:58:09



PETER MARTÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-27 kl. 11:34:49



STEFAN KYLEBÄCK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-27 kl. 15:40:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Kärrsvik i Öckerö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER MARTÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-27 kl. 11:31:01



STEFAN KYLEBÄCK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-27 kl. 15:43:27



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.