

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RB BRF Karlavagnen
Org nr: 716411-6746





DAGORDNING

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisoremas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning.
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
.....
- t) Stämmans avslutande.
.....

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Karlavagnen får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

I resultatet ingår avskrivningar med 776 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 787 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Proinova

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

Avtal

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



Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	3	
Antal garage	21	Varav 4 st. laddplatser för elbil m.m.
Antal p-platser	37	Varav 4 st. besöksplatser och 7 st. laddplatser för elbil m.m.

Total tomtarea 7 590 m²

Total bostadsarea 5 367 m²

Total lokalarea 65 m²

Årets taxeringsvärde 101 967 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 101 967 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status**Vissa större underhåll, investeringar m.m. de senaste 7 åren**

Åtgärd	År
Energideklaration	2018
Renoverat gemensamhetslokalen	2018
Statuskontroll av alla lägenheter	2019
Rengöring av ventilationskanaler och volymkåpor	2019
Installation av solpaneler	2019
Asfaltering av innegårdarna mm	2019/2020
Energioptimering av undercentralen (värme, vatten)	2019/2020
Byte av termostater och ventiler i alla radiatorer.	2020
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2020
Renovering och målning av hussocklarna	2020
Installerat 11 laddningsplatser för el- och laddhybridbilar	2021
Målning av cykelhusen	2021
Rengöring av hus- och garagetak från mossor, alger o lava	2021
Byggt 2 st. nya pergola med kanalplasttak	2022
Renoverat övernattningslägenheten	2022
Målning plåtdörrar	2023
Isolerat avluftningsrör på vindarna	2023
Stamspolning med fotografering	2023
Rengöring av garagetak och garageportar	2023
Hissmodernisering	2023
Utbyte av fläktar	2024
Monterat högre snörasskydd på Sidvallsgatan 15 och 19	2024

Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 170 tkr och planerat underhåll för 363 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Övriga insatser 2024

- Några utemöbler har fräschats upp.
- Extra beskärning av buskar och träd.

Underhållsplan

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

Föreningens 30-åriga underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 7 984 tkr för perioden. Detta motsvarar en genomsnittlig årlig kostnad på 266 tkr/år. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 0 tkr enligt plan efter avdrag för IB fondbehållning.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Utbyte av fläktar	316 250
Åtgärda synliga markskivor längs fasad, byta fallsand vid gungor.	46 536

Planerade underhåll 2025

- Byte av mattor i tvättstugor.
- Installation av extra ventilation i hobbyrummet.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Innala	Ordförande	2025
Kristina Widlund	Vice ordförande	2025
Viktor Sjöberg	Sekreterare	2026
Jonas Daniel Orrvik	Ledamot Riksbyggen	Utses av Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristian Widlund	Suppleant	2025
Magnus Pettersson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året beslutade föreningen av övergå till redovisning enligt K3 regelverket.

Beslutad budget för verksamhetsåret 2025 innebär bla höjda månadsavgifter med 5%. Budgeten är fastställd utifrån att föreningens ekonomi ska vara långsiktigt hållbar. Senast föreningen ändrade månadsavgiften var januari 2024 då den höjdes med 3 %.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 812 kr/m²/år.

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



Medlemsinformation

Efter varje styrelsesammanträde har ett kortfattat informationsblad om beslut mm satts upp på husens anslagstavlor.

Årets föreningsstämma hölls i maj.

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 94 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 94 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

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

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

I varje trapphus finns ett trappombud som bl.a introducerar nyinflyttade.

Gemensamma aktiviteter 2024

- Promenadgruppen har träffats på torsdagar.
- Stickgruppen har träffats på tisdagar för att bla sticka barnkläder som sedan har skänkts till Olaus Petrikyrkan.
- En pubkväll har anordnats.
- Städ dagar under vår och höst med god uppslutning. Avslutades med grillning.

Övrigt

- Medlemmarna kan kontakta styrelsen via e-post brf.karlavagnen.orebro@gmail.com



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 149 771	4 944 447	4 765 666	4 734 787	4 751 970
Resultat efter finansiella poster*	1 010 349	-1 580 035	1 288 002	1 260 849	-651 446
Soliditet %*	38	36	38	36	33
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	79	95	96	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	925	888	856	854	858
Energikostnad kr/kvm*	197	199	184	161	144
Sparande kr/kvm*	400	346	348	401	354
Skuldsättning kr/kvm*	3 962	4 041	4 116	4 190	4 253
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 010	4 090	4 166	4 240	4 305
Räntekänslighet %*	4,3	4,6	4,9	5,0	5,0

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 628 990	8 579 041	3 232 596	-1 580 035
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 580 035	1 580 035
Reservering underhållsfond		0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond		-362 786	362 786	
Årets resultat				1 010 349
Vid årets slut	2 628 990	8 216 255	2 015 347	1 010 349

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 652 561
Årets resultat	1 010 349
Årets ianspråktagande av underhållsfond	362 786
Summa	3 025 696

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	3 025 696
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 149 771	4 944 447
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 875	1 058 470
Summa		5 177 646	6 002 917
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 335 074	-6 134 322
Övriga externa kostnader	Not 5	-629 165	-609 034
Personalkostnader	Not 6	-95 655	-90 149
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-776 184	-526 514
Summa rörelsekostnader		-3 836 078	-7 360 020
Rörelseresultat		1 341 568	-1 357 102
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	700
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67 578	58 516
Räntekostnader och liknande resultatposter		-398 797	-282 148
Summa finansiella poster		-331 219	-222 932
Resultat efter finansiella poster		1 010 349	-1 580 035
Årets resultat		1 010 349	-1 580 035



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	29 245 595	29 952 594
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	594 111	663 294
Summa materiella anläggningstillgångar		29 839 706	30 615 888
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	35 000	35 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		35 000	35 000
Summa anläggningstillgångar		29 874 706	30 650 888
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-183	-167
Övriga fordringar		29 357	28 705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		316 559	1 026 056
Summa kortfristiga fordringar		345 733	1 054 594
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 871 272	4 344 808
Summa kassa och bank		5 871 272	4 344 808
Summa omsättningstillgångar		6 217 004	5 399 402
Summa tillgångar		36 091 710	36 050 290



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 628 990	2 628 990
Fond för yttre underhåll	8 216 255	8 579 041
Summa bundet eget kapital	10 845 245	11 208 031
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 015 347	3 232 596
Årets resultat	1 010 349	−1 580 035
Summa fritt eget kapital	3 025 696	1 652 561
Summa eget kapital	13 870 941	12 860 592
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	10 642 021
Summa långfristiga skulder	10 642 021	16 162 033
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	10 880 201
Leverantörsskulder	130 448	418 824
Skatteskulder	6 807	8 628
Övriga skulder	Not 11	26 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	535 205	786 984
Summa kortfristiga skulder	11 578 748	7 027 665
Summa eget kapital och skulder	36 091 710	36 050 290



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 341 568	-1 357 102
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	776 184	526 514
	2 117 752	-830 588
Erhållen ränta	67 578	59 216
Erlagd ränta	-398 797	-282 148
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 786 533	-1 053 520
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	708 861	-757 031
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-541 820	379 148
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 953 574	-1 431 403
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-427 108	-411 484
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-427 108	-411 484
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 526 466	-1 842 887
Likvida medel vid årets början	4 344 808	6 187 695
Likvida medel vid årets slut	5 871 272	4 344 808
Kassa och Bank BR	5 871 272	4 344 808



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är för första gången upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Ändrade redovisningsprinciper

Årsredovisningen har tidigare upprättats enligt förenklingsregelverket K2, men från 2024 upprättas den enligt huvudregelverket, K3. Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten att inte räkna om jämförelsetalen för 2023 enligt K3:s principer. Jämförelsetalen överensstämmer därför med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenterats i årsredovisningen och det kan därför finnas brister i jämförbarhet mellan åren.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Tillämpad genomsnittlig avskrivning är 1,8% per år av byggnaden

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Komponent	1,8%
Installationer	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5
Solceller	Linjär	20
Laddstolpar	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 356 216	4 229 227
Hyror, lokaler	3 600	3 600
Hyror, garage	95 400	95 400
Hyror, p-platser	90 180	88 973
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 963	-10 550
Bränsleavgifter, bostäder	446 888	387 019
Elavgifter	159 450	150 778
Summa nettoomsättning	5 149 771	4 944 447

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	1 019 721
Övriga ersättningar och intäkter	6 989	10 003
Pantförskrivningsavgifter	1 719	5 250
Överlåtelseavgifter	5 732	10 399
Övernattnings- och turistlägenhet	12 850	12 750
Öres- och kronutjämnning	-15	-13
Påminnelseavgift	600	360
Försäkringsersättningar	0	0
Summa övriga rörelseintäkter	27 875	1 058 470

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-362 786	-3 956 072
Reparationer	-170 089	-285 052
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-123 770	-120 900
Försäkringspremier	-109 075	-91 771
Kabel- och digital-TV	-141 491	-141 424
Återbäring från Riksbyggen	700	5 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-39 879	-60 207
Serviceavtal	-43 133	-9 485
Obligatoriska besiktningar	-9 584	-35 392
Bevakningskostnader	0	-35 772
Snö- och halkbekämpning	-59 641	-105 633
Förbrukningsinventarier	-6 358	-5 912
Fordons- och maskinkostnader	-225	0
Vatten	-128 667	-126 815
Fastighetsel	-359 655	-422 698
Uppvärmning	-568 203	-517 400
Sophantering och återvinning	-130 211	-122 493
Förvaltningsarvode drift	-83 007	-102 597
Summa driftskostnader	-2 335 074	-6 134 322



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-532 694	-512 583
Hyra inventarier & verktyg	-698	0
IT-kostnader	-6 770	-5 235
Arvode, yrkesrevisorer	-17 375	-13 625
Övriga förvaltningskostnader	-29 145	-34 113
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 882	-14 438
Kontorsmateriel	-4 108	-16 093
Telefon och porto	-2 253	-2 268
Medlems- och föreningsavgifter	-6 720	-6 720
Konsultarvoden	-16 084	0
Bankkostnader	-4 436	-3 920
Övriga externa kostnader	0	-41
Summa övriga externa kostnader	-629 165	-609 034

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-57 398	-53 480
Sammanträdesarvoden	-14 200	-14 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 960	-3 960
Sociala kostnader	-20 097	-17 909
Summa personalkostnader	-95 655	-90 149



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	39 139 850	39 139 850
Mark	1 600 000	1 600 000
Tillkommande utgifter	545 962	545 962
	41 285 812	41 285 812
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	41 285 812	41 285 812
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 787 256	-10 329 925
Tillkommande utgifter	-545 962	-545 962
	-11 333 218	-10 875 887
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-707 001	-457 330
	-707 001	-457 330
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 040 219	-11 333 217
Restvärde enligt plan vid årets slut	29 245 595	29 952 594
Varav		
Byggnader	27 645 595	28 352 594
Mark	1 600 000	1 600 000
Totalt taxeringsvärde	101 967 000	101 967 000
<i>varav byggnader</i>	<i>68 410 000</i>	<i>68 410 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>33 557 000</i>	<i>33 557 000</i>



Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	157 197	915 729
Installationer	908 532	150 000
	1 065 729	1 065 729
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 065 729	1 065 729
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-157 197	-157 197
Installationer	-245 238	-176 054
	-402 435	-333 251
Årets avskrivningar		
Installationer	-69 184	-69 184
	-69 184	-69 184
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-157 197	-157 197
Installationer	-314 421	-245 238
	-471 618	-402 435
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-471 618	-402 435
Restvärde enligt plan vid årets slut	594 111	663 294
Varav		
Installationer	594 111	663 294

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	35 000	35 000
Summa andra långfristiga fordringar	35 000	35 000



Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	21 522 222	21 949 330
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-116 864	-411 484
Nästa års omsättning av lån	-10 763 337	-5 375 813
Långfristig skuld vid årets slut	10 642 021	16 162 033

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,84%	2025-03-25	6 033 581,00	0,00	198 244,00	5 835 337,00
SWEDBANK	4,25%	2025-11-25	5 040 000,00	0,00	112 000,00	4 928 000,00
SWEDBANK	1,66%	2026-02-25	5 383 072,00	0,00	0,00	5 383 072,00
SWEDBANK	2,90%	2026-12-22	5 492 677,00	0,00	116 864,00	5 375 813,00
Summa			21 949 330,00	0,00	427 108,00	21 522 222,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 442 tkr samt omsätta lån för 10 763 tkr inkl amorteringar varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknade amorteringar under kommande 5-årsperiod uppgår till 2 136 tkr, förutsatt att lånen förlängs på förfallodagen.

Not 11 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	25 892	27 121
Skuld för moms	-1 900	-2 980
Skuld sociala avgifter och skatter	2 095	1 791
Summa övriga skulder	26 088	25 932

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	42 514 300	42 514 300

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Örebro, Digitalt signerad

Christina Innala

Kristina Widlund

Viktor Sjöberg

Jonas Daniel Orrvik

Vår revisionsberättelse har lämnats in enligt vad som framgår av digital signatur

Åsa Axell
BoRevision AB

Lars-Göran Axelsson
Förtroendevald Revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557545340542

Dokument

Årsredovisning BRF Karlavagnen 2024
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-04-28 12:48:15 CEST (+0200) av Helena Karlsson Rosendahl (HKR)
Färdigställt 2025-04-29 22:48:17 CEST (+0200)

Initierare

Helena Karlsson Rosendahl (HKR)
Riksbyggen
helen.karlssonrosendahl@riksbyggen.se

Signerare

Christina Innala (CI) <i>christinainnala@outlook.com</i> <i>Signerade 2025-04-28 15:07:33 CEST (+0200)</i>	Kristina Widlund (KW) <i>kiawidlund@gmail.com</i> <i>Signerade 2025-04-28 16:49:33 CEST (+0200)</i>
Viktor Sjöberg (VS) <i>sgt_sjoberg@hotmail.com</i> <i>Signerade 2025-04-29 08:49:06 CEST (+0200)</i>	Jonas Orrvik (JO) <i>jonasdaniel.orrvik@riksbyggen.se</i> <i>Signerade 2025-04-29 10:46:15 CEST (+0200)</i>
Åsa Axell (ÅÅ) <i>asa.axell@borevision.se</i> <i>Signerade 2025-04-29 18:55:06 CEST (+0200)</i>	Lasse Axelsson (LA) <i>lars.g.axelsson@outlook.com</i> <i>Signerade 2025-04-29 22:48:17 CEST (+0200)</i>

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Karlavagnen , org.nr. 7164116746

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Karlavagnen för räkenskapsåret 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions 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.
- 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.
- 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.

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 förtroendevalda 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 Riksbyggen Brf Karlavagnen för räkenskapsåret 2024 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 från BoRevision 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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 överträdelse 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Lars-Göran Axelsson
Av föreningen vald revisor

PENNEO

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

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

Lars Göran Gunnar Axelsson

Intemrevisor

Serienummer: 1c2c71b505e98d[...]3e7478e4b599d

IP: 83.253.xxx.xxx

2025-04-29 14:08:02 UTC



Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 81.94.xxx.xxx

2025-04-29 16:56:37 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

