



ÅRSREDOVISNING 2024/2025

HSB Brf Karlavagnen i Göteborg

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Karlavagnen i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-7958 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

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 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 tyrelseansvar. 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
277	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 810
6	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	536
7	lokaler (hyresrätt)	268
68	garageplatser	0
187	p-platser	0

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.
Samir Cecik	Ordförande	2017-12-07
Refik Kaya	Ledamot	2016-11-08
Mikael Johansson	HSB-Ledamot	2021-12-19
Lennart Eriksson	Ledamot	2018-12-14
Karina Delgado	Ledamot	2018-12-14
Nini Le	Ledamot	2025-02-04
Labinot Xhemaili	Ledamot	2025-02-04

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

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Refik Kaya, Lena Jacobsson, Samir Cecik, Nini Le och Labinot Xhemaili.

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

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

Vicevärdar har varit: Samir Cecik och Refik Kaya.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-27. På stämman deltog 43 röstberättigade medlemmar.

En extrastämma hölls 2025-03-11. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Ärende: Antagande av HSB stadgar 2023 samt tillägg till stadgeändringar

Beslut: Stämman röstade ja för antagandet av stadgarna samt tilläggsändringarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-07-01 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 2025-03-12.

Under året har följande underhåll/Investeringar utförts:

El-renoveringen i samtliga hus etapp 3, färdigställa el renoveringen i allmänna ytor (garage, tvättstugor, källare-vind förråd, lokaler...). Hela el-renoveringen är i slutfasen.

Hissbyte är påbörjat (tre hissar klara och resterande tre ska vara klara under resten av året)

OVK - Nya fläktar Q-T-R-husen (är i slutbesiktningens fasen).

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
2025 El-renoveringen i samtliga hus etapp 3
2025 Nya fläktar Q-T-R-husen.
2025 Byta 3 hissar

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

-Solceller för alla våra tak där det passar.
-Relining Q-husen.
-Färdigställa el renoveringen i allmänna ytor (garage, tvättstugor, källare-vind förråd, lokaler...)
-Byta resterande 3 hissar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 25 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 345 och under året har det tillkommit 29 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 348.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	287	267	214	228	224
Skuldsättning, kr/kvm	3 599	3 273	2 940	2 984	3 027
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 652	3 320	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	215	200	204	168	160
Årsavgifter, kr/kvm	912	869	797	760	731
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	994	954	876	829	800
Nettoomsättning, tkr	18 349	17 531	16 091	15 222	14 707
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 445	2 619	1 472	-366	1 301
Soliditet, %	11	9	6	4	4

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2020/2021 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 fr o m 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2020/2021 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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 160 880	0	0	1 160 880
Uppskrivningsfond, kr	2 111 112	0	-111 111	2 000 001
Underhållsfond, kr	3 705 876	0	100 287	3 806 163
S:a bundet eget kapital, kr	6 977 868	0	-10 824	6 967 044
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 246 432	2 618 790	10 824	-616 819
Årets resultat, kr	2 618 790	-2 618 790	2 444 903	2 444 903
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-627 642	0	2 455 727	1 828 084
S:a eget kapital, kr	6 350 226	0	2 444 903	8 795 128

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 360 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 259 713 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	-627 642
Årets resultat, kr	2 444 903
Reservation till underhållsfond, kr	-1 360 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 259 713
Minskning av uppskrivningsfond	111 111
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 828 085

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 828 085

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

RESULTATRÄKNING

2024-07-01
2025-06-302023-07-01
2024-06-30

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	18 348 812	17 531 065
Övriga rörelseintäkter	Not 3	195 987	179 798
Summa Rörelseintäkter		18 544 799	17 710 863

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-11 567 639	-10 820 517
Övriga externa kostnader	Not 5	-503 224	-489 711
Personalkostnader	Not 6	-677 855	-741 098
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 640 420	-1 648 224
Summa Rörelsekostnader		-14 389 138	-13 699 550

Rörelseresultat

4 155 662

4 011 313

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	53 348	8 459
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 764 107	-1 400 982
Summa Finansiella poster		-1 710 759	-1 392 523

Resultat efter finansiella poster

2 444 903

2 618 790

Resultat före skatt

2 444 903

2 618 790

Årets resultat

2 444 903

2 618 790

BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	47 381 539	49 021 959
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	66 372
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	17 858 132	9 292 930
Summa Materiella anläggningstillgångar		65 239 671	58 381 262

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	600	600
Summa Finansiella anläggningstillgångar		600	600

Summa Anläggningstillgångar

65 240 271 **58 381 862**

Omsättningstillgångar

Varulager m.m.

Kortfristiga placeringar	Not 14	60 000	60 000
Summa Varulager m.m.		60 000	60 000

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		73 139	14 114
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		1 896 385	537 081
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	6 445 559	9 863 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 932 726	2 155 326
Summa Kortfristiga fordringar		10 347 809	12 570 179

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	4 000 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		4 000 000	0

Summa Omsättningstillgångar

14 407 809 **12 630 179**

Summa Tillgångar

79 648 081 **71 012 041**

BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 160 880	1 160 880
Uppskrivningsfond	2 000 001	2 111 112
Fond för yttre underhåll	3 806 163	3 705 876
Summa Bundet eget kapital	6 967 044	6 977 868

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-616 819	-3 246 432
Årets resultat	2 444 903	2 618 790
Summa Fritt eget kapital	1 828 085	-627 643

Summa Eget kapital

8 795 129

6 350 226

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	48 554 814	42 703 937
Summa Långfristiga skulder		48 554 814	42 703 937

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		18 445 508	18 211 185
Leverantörsskulder		1 304 704	1 450 943
Skatteskulder		18 234	36 735
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	504 521	484 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 025 171	1 774 648
Summa Kortfristiga skulder		22 298 138	21 957 878

Summa Skulder

70 852 952

64 661 815

Summa Eget kapital och skulder

79 648 081

71 012 041

KASSAFLÖDESANALYS

2024-07-01
2025-06-30

2023-07-01
2024-06-30

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 4 155 662 4 011 313

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 640 420 1 648 224

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 640 420 1 648 224

Erhållen ränta 40 637 8 459

Erlagd ränta -1 706 648 -1 338 734

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

4 130 071 4 329 262

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -705 107 -140 453

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 48 478 997 412

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -656 629 856 959

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 473 442 5 186 221

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -8 498 829 -9 016 690

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -8 498 829 -9 016 690

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 6 085 200 6 185 675

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 6 085 200 6 185 675

Årets kassaflöde

1 059 812 2 355 206

Likvida medel vid årets början **5 857 012 3 501 805**

Likvida medel vid årets slut **6 916 824 5 857 012**

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%
Lekplats	5,00%
Inventarier	20%

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	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	16 346 808	15 568 400
	Årsavgifter lokaler	388 640	370 144
	Hyror lokaler	248 775	244 158
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 471 850	1 476 554
	Hyror förbrukningsbaserad	89 836	89 836
	Hyror övrigt	12 204	0
	Övriga primära intäkter	174 937	83 970
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	18 733 050	17 833 062
	Avgiftsbortfall	-2 856	0
	Hysesbortfall	-381 382	-301 997
	<i>Summa</i>	-384 238	-301 997
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	18 348 812	17 531 065

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	88 463	-89 856
	Övriga sekundära intäkter*	107 524	269 654
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	195 987	179 798

* av övriga sekundära intäkter ingår en bokföringsmässig justering av felbokförd fastighetskatt föregående år, belopp 42 909 kr.

Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 726 725	-2 892 200
	Reparationer	-789 596	-340 291
	Planerat underhåll	-1 259 713	-709 332
	Försäringsskador	-246 708	0
	EI	-741 530	-660 592
	Uppvärmning	-2 374 842	-2 316 484
	Vatten	-881 205	-737 038
	Sophämtning	-587 996	-505 054
	Fastighetsförsäkring	-271 118	-235 346
	Kabel-TV och bredband	-225 105	-913 054
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-488 363	-512 870
	Förvaltningsavtalskostnader	-356 996	-380 510
	Tomträttsavgäld	-617 742	-617 744
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-11 567 639	-10 820 517
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-212 948	-241 751
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 990	-12 649
	Administrationskostnader	-126 799	-86 374
	Extern revision	-28 125	-25 000
	Konsultkostnader	-21 151	-25 957
	Medlemsavgifter	-93 000	-92 981
	Föreningsverksamhet	-6 042	0
	Övriga förvaltningskostnader	-5 169	-4 999
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-503 224	-489 711
Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-250 320	-288 219
	Revisionsarvode	-13 448	-13 448
	Övriga arvoden	-16 600	-38 500
	Löner och övriga ersättningar	-265 440	-255 720
	Sociala avgifter	-132 048	-145 211
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-677 855	-741 098

Föregående år har korrigerats till korrekt uppställning, därmed avvikelse från föregående årsredovisning. Löner och övriga ersättningar avser vicevårdsarvode.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 610 827	-1 610 827
	Avskrivning på markanläggning	-29 593	-29 593
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-7 804
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 640 420	-1 648 224
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	45 388	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	7 960	8 459
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	53 348	8 459
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 764 107	-1 313 200
	Övriga räntekostnader	0	-87 782
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 764 107	-1 400 982

Not 10	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	76 885 674	76 885 674
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	813 375	813 375
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	77 699 049	77 699 049
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-28 677 090	-27 036 670
	Årets avskrivningar	-1 640 420	-1 640 420
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-30 317 510	-28 677 090
	Utgående redovisat värde	47 381 539	49 021 959
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	114 400 000	121 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 685 000	2 543 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	39 741 000	52 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 560 000	1 009 000
	Summa	159 386 000	177 552 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	68 563 500	61 563 500
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	68 563 500	61 563 500
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	246 726	180 353
	Årets investeringar	0	66 372
	Årets försäljning/utrangering	-66 372	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	180 353	246 726
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-180 353	-172 549
	Årets avskrivningar	0	-7 804
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-180 353	-180 353
	Utgående redovisat värde	0	66 372
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	9 292 931	342 614
	Årets investeringar	8 788 692	8 950 316
	Kostnadsfört, disponeras från underhållsfond	-223 491	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	17 858 132	9 292 930

Kostnadsfört avser Relinings-arbete från 2019/2020.

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	100	100
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	600	600
Not 14	Kortfristiga placeringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Kortfristiga placeringar</i>		
	Egna bostadsrätter	60 000	60 000
	<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>	60 000	60 000
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 916 824	5 857 012
	Övriga fordringar	3 528 735	4 006 645
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 445 559	9 863 657
Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	12 711	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 920 015	2 155 326
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 932 726	2 155 326
Not 17	Övriga kortfristiga placeringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	4 000 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	4 000 000	0

Not 18 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-06-30

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,47%	2027-01-30	5 659 500	176 400
Stadshypotek	3,24%	2026-12-30	3 051 229	30 900
Stadshypotek	4,48%	2033-10-30	7 000 000	0
Stadshypotek	3,73%	2026-03-30	3 255 708	100 000
Stadshypotek	4,35%	2026-03-01	9 475 000	100 000
Stadshypotek	0,83%	2026-03-30	4 787 500	50 000
Stadshypotek	3,2%	2028-03-30	3 330 000	120 000
Stadshypotek	1,35%	2030-03-01	9 475 000	100 000
Stadshypotek	3,06%	2030-03-01	9 475 000	100 000
Stadshypotek	3,72%	2035-01-30	6 912 500	350 000
Stadshypotek	3,07%	2027-12-30	4 578 885	50 000
			67 000 322	1 177 300

Långfristig del	48 554 814
Nästa års amortering av långfristig skuld	927 300
Lån som ska konverteras inom ett år	17 518 208
Kortfristig del	18 445 508
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 177 300
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 709 200
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	12 162 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,14%
Finns swap-avtal	Nej

Not 19 Övriga kortfristiga skulder 2025-06-30 2024-06-30

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	35 882	37 121
Källskatt & sociala avgifter	10 951	14 054
Inre fond	372 734	372 734
Övriga kortfristiga skulder	84 955	60 458
<i>Summa Övriga skulder</i>	504 521	484 367

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-06-30 2024-06-30

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 543 058	1 500 640
Upplupna räntekostnader	187 366	129 907
Övriga upplupna kostnader	294 747	144 101
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 025 171	1 774 648

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.

Göteborg, 2025-10-10

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Karlavagnen i Göteborg för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorern utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorern utsedd av HSB Riksförbund 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.

Revisorern utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Karlavagnen i Göteborg för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tord Carlsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 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: 2025-10-13 kl. 12:14:13



Mikael Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-13 kl. 15:00:37



Labinot Xhemali

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-14 kl. 22:13:47



Nini Le

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-10 kl. 08:02:26



Refik Kaya

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-12 kl. 19:08:15



Lennart Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-10 kl. 13:28:49



Karina Delgado

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-13 kl. 18:27:21



Tord Carlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-15 kl. 11:04:34



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-16 kl. 09:10:24



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 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: 2025-10-15 kl. 11:03:51



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-16 kl. 09:09:46



NORRA BISKOSGÅRDENS FF EKONOMISKA FÖRENING

Bilaga 1

FÖRDELNING AV KOSTNADER EXKLUSIVE VÄRMEKOSTNADER

		4085	4082	6483	4082
<i>Förening</i>	<i>Fördelning %</i>	<i>Kapital- kostnader</i>	<i>Drift- kostnader</i>	<i>Vicevärd</i>	<i>Förvalt. admin.</i>
Soluret	17,60	201 727	2 159 206	0	127 400
Torviggen	9,20	105 448	1 128 676	0	175 724
Regnbågen	11,50	131 810	1 410 845	189 660	83 469
Vindrosen	9,30	106 595	1 140 944	153 534	69 411
Stjärnbilden	12,70	145 565	1 558 063	207 722	92 255
Karlavagnen	18,40	210 897	2 257 352	0	175 724
Barometern	21,30	244 136	2 613 130	352 225	154 637
Totalt	100,00	1 146 178	12 268 216	903 141	878 619

TOTALT FÖRDELNING AV KOSTNADERNA 24/25

4323

	<i>Fördelning Värmekost %</i>	<i>Värme- kostnader</i>	<i>Totala kostnader</i>	<i>Intäkter in charge</i>	<i>Inbetalt å conto</i>	<i>Fordr (+) / skuld (-)</i>
Soluret	16,55	1 808 999	4 297 332	0	4 716 559	419 227
Torviggen	10,89	1 190 255	2 600 103	0	3 058 764	458 661
Regnbågen	11,40	1 246 934	3 062 718	0	3 924 904	862 186
Vindrosen	9,22	1 007 938	2 478 422	0	3 060 170	581 748
Stjärnbilden	11,02	1 204 425	3 208 030	0	3 704 294	496 264
Karlavagnen	21,72	2 374 842	5 018 815	-89 836	6 825 364	1 896 385
Barometern	19,21	2 099 950	5 464 078	0	5 424 406	-39 672
Totalt	100,00	10 933 344	26 129 498	-68 818	30 714 460	4 674 799

Fördelning i % Vicevärd Förvalt. admin.

Soluret	14,50
Torviggen	20,00
Regnbågen	20,90
Vindrosen	16,90
Stjärnbilden	23,20
Karlavagnen	20,00
Barometern	39,00

Under räkenskapsåret 240701-250630 har man blandat ihop samfällighetsavgifterna för Karlavagnen och Barometern. Vilket har inneburit att Karlavagnen har betalt in mera än vad det skall göra och Barometern mindre. Tack vare NBFs situation under 24-25 så blev era kostnader mycket lägre än vad vi hade budgeterat och skulden för Barometern blev

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.