



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kärralund i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kärralund i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-8857 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-09.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Torp 26:1	Göteborgs Kommun	10 år	2025-05-29	1946
Torp 27:3	Göteborgs Kommun	10 år	2025-05-29	1946

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2024-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3924
2	lokaler (hyresrätt)	26
19	p-platser	0
<b>Totalt 105 objekt</b>		<b>3950</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 1 rok, 36 st 2 rok, 12 st 3 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tobias Hellsborn	Ordförande	2022-05-16
Anne-Charlotte Wibell	Ledamot	2015-05-19
Rickard Segerfelt	Ledamot	2020-10-02
Nils Hugo Börje Larsson	Ledamot	2023-05-28
Lisa Magnusson	Ledamot	2023-05-28
Fazallah Alborz	Suppleant	2023-05-28
Magnus Ekblad	Suppleant	2023-05-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tobias Hellsborn, Lisa Magnusson samt Magnus Ekblad.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anne-Charlotte Wibell, Tobias Hellsborn och Lisa Magnusson.

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

Valberedning har varit: Henrik Erbéus (sammankallande) och Martina Lundblad, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-11. På stämman deltog 13 medlemmar varav 13 röstberättigade.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-30.

**Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts**

Under året har vi lagat och målat om utsidan av fönster i källarplan på samtliga av föreningens hus.

De senaste åren har föreningen utfört följande större underhållsåtgärder samt investeringar i fastigheten:

Årtal	Ändamål
2023	Byte koppelhakar
2022	Installation av nytt passersystem
2022	Lagning fjärrvärmekulvert mellan hus 5 och 6.
2022	OVK-besiktning
2021	Ommålning av källarfönster
2021	Färdigställande av rabatter kring hus nr 5 efter dränering
2020	Dränering och byte av asfalt har utförts kring hus nr 5
2019	Lövrensare monterade på samtliga stuprör
2019	Utvidgning av temperaturgivare-installation till samtliga lägenheter
2018	Målning av källarutrymmen
2017	OVK-besiktning
2016	Besiktning av balkonger
2016	Installation av temperaturgivare i utvalda lägenheter
2015	Källartrappor utvändigt renoverade
2015	Gångstråk omasfalterade
2015	P-platser samt plan framför hus 5 omasfalterade
2015	P-platserna breddats
2014	Stuprörsanslutningar bytta
2014	Ommålning av källarfönster
2013	Ny sophantering med markbehållare och sopskåp
2013	Renovering 6 st utvändiga källartrappor

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

Inga större arbeten 2024-2026.

2027 planeras omfogning av fasader samt byte av hängrännor.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 130 och under året har det tillkommit 12 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 134.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	305	253	255	277	217
Skuldsättning, kr/kvm	0	2 064	2 163	2 263	2 363
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 977	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	269	255	235	232	229
Årsavgifter, kr/kvm	975	902	889	876	864
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 008	929	911	920	905
Nettoomsättning, tkr	3 962	3 670	3 599	3 561	3 505
Resultat efter finansiella poster, tkr	715	97	607	-1 106	341
Soliditet, %	29	24	23	18	24

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

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

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

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

**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.

**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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	89 979	0	0	89 979
Underhållsfond, kr	2 770 690	0	493 709	3 264 399
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 860 669</b>	<b>0</b>	<b>493 709</b>	<b>3 354 378</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-155 550	96 762	-493 709	-552 497
Årets resultat, kr	96 762	-96 762	715 407	715 407
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-58 788</b>	<b>0</b>	<b>221 698</b>	<b>162 910</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 801 881</b>	<b>0</b>	<b>715 407</b>	<b>3 517 288</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 650 000 kr samt ianspråktagande skett med 156 291 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	-58 788
Årets resultat, kr	715 407
Reservation till underhållsfond, kr	-650 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	156 291
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>162 910</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>162 910</b>

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 962 405	3 670 446
Övriga rörelseintäkter	Not 2	19 948	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 982 353</b>	<b>3 670 446</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 300 259	-2 244 985
Underhållskostnader	Not 4	-156 291	-562 596
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 722	-167 252
Personalkostnader	Not 6	-136 142	-138 830
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-334 002	-340 982
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 105 415</b>	<b>-3 454 645</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>876 938</b>	<b>215 801</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 433	162
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-164 964	-119 201
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-161 531</b>	<b>-119 039</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>715 407</b>	<b>96 762</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 9 739 352	10 073 354
Inventarier	Not 12 <u>0</u>	<u>0</u>
	9 739 352	10 073 354
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 <u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
Summa anläggningstillgångar	<b>9 739 852</b>	<b>10 073 854</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 32	0
Övriga fordringar	Not 15 1 647 975	1 567 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 <u>199 215</u>	<u>184 975</u>
	1 847 222	1 752 538
Kortfristiga placeringar	Not 17 500 000	0
Summa omsättningstillgångar	<b>2 347 222</b>	<b>1 752 538</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>12 087 074</b>	<b>11 826 392</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	89 979	89 979
Underhållsfond	3 264 399	2 770 690
	<u>3 354 378</u>	<u>2 860 669</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-552 498	-155 551
Årets resultat	715 407	96 762
	<u>162 910</u>	<u>-58 788</u>
Summa eget kapital	<b>3 517 288</b>	<b>2 801 881</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 5 641 240	5 641 240
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 115 845	2 509 773
Leverantörsskulder	244 079	403 660
Skatteskulder	11 518	11 069
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 0	38 281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 557 104	420 489
	<u>2 928 546</u>	<u>3 383 272</u>
Summa skulder	<b>8 569 786</b>	<b>9 024 512</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>12 087 074</b>	<b>11 826 392</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	715 407	96 762
Avskrivningar	334 002	340 982
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 049 409	437 744
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 770	8 511
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-60 798	161 998
Kassaflöde från löpande verksamhet	973 841	608 253
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-393 928	-393 928
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-393 928	-393 928
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>579 913</b>	<b>214 325</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 543 164</b>	<b>1 328 839</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 123 078</b>	<b>1 543 164</b>

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2), BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Byggnaden är fullt avskriven år 2021.

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Ombyggnader, stambyte & el-stambyte avskrives på 40-50 år. Investering av porttelefoner avskrives på 20 år, fastighetsboxar avskrives på 20 år, dörrar på 30 år samt molok på 15 år.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Underhållsfond**

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

**Långfristiga skulder**

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

**Inkomstskatt**

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

**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.

**Övrigt**

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

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 824 928	3 541 224
Hyror	105 000	96 300
Övriga intäkter	32 477	32 922
	<b>3 962 405</b>	<b>3 670 446</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Beviljat Elstöd	<b>19 948</b>	<b>0</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	329 323	334 191
Reparationer	60 360	106 343
El	88 619	121 167
Uppvärmning	748 431	675 156
Vatten	227 353	211 909
Sophämtning	94 410	89 267
Övriga avgifter	21 040	30 972
Förvaltningsarvoden	137 566	133 108
Tomträttsavgäld	323 684	323 694
Datakommunikation	195 609	196 469
Övriga driftskostnader	73 864	22 710
	<b>2 300 259</b>	<b>2 244 985</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
VVS	13 650	35 000
El och tele	0	417 236
Byggnad utvändigt	61 363	110 360
Markytor	62 778	0
Utrustning	18 500	0
	<b>156 291</b>	<b>562 596</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	134 356	128 476
Medlemsavgifter	34 200	34 200
Övriga externa kostnader	10 166	4 576
	<b>178 722</b>	<b>167 252</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	42 000	40 871
Sammanträdesersättningar	32 450	37 950
Revisorsarvode	3 000	3 000
Löner och andra ersättningar	26 500	29 500
Sociala kostnader	30 757	27 509
Kurser och konferenser	1 435	0
	<b>136 142</b>	<b>138 830</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	334 002	334 002
Inventarier	0	6 980
	<b>334 002</b>	<b>340 982</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	485	24
Övriga ränteintäkter	2 948	138
	<b>3 433</b>	<b>162</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	163 073	118 122
Övriga finansiella kostnader	1 891	1 079
	<b>164 964</b>	<b>119 201</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>715 407</b>	<b>96 762</b>
Reservering till underhållsfond	-650 000	-650 000
Disposition ur underhållsfond	156 291	562 596
Resultat efter underhållspåverkan	221 698	9 358

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>					
Ingående anskaffningsvärde	17 680 058	17 680 058			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 680 058	17 680 058			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 606 704	-7 272 702			
Årets avskrivningar	-334 002	-334 002			
Utgående avskrivningar	-7 940 706	-7 606 704			
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>9 739 352</b>	<b>10 073 354</b>			
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>9 739 352</b>	<b>10 073 354</b>			
Taxeringsvärde för Torp 26:1 och Torp 27:3					
Byggnad - bostäder	39 600 000	39 600 000			
Byggnad - lokaler	88 000	88 000			
	39 688 000	39 688 000			
Mark - bostäder	56 200 000	56 200 000			
	56 200 000	56 200 000			
Taxeringsvärde totalt	95 888 000	95 888 000			
<b>Ställda säkerheter:</b>					
Fastighetsinteckningar	13 227 000	13 227 000			
<b>Not 12 Inventarier</b>					
Ingående anskaffningsvärde	49 188	49 188			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 188	49 188			
Ingående avskrivningar	-49 188	-42 208			
Årets avskrivningar	0	-6 980			
Utgående avskrivningar	-49 188	-49 188			
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
<b>Not 14 Kundfordringar</b>					
Hyres och avgiftsfordringar	32	0			
	32	0			
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 623 078	1 543 164			
Skattkonto	24 897	24 400			
	1 647 975	1 567 564			
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	196 571	184 975			
Upplupna intäkter	2 644	0			
	199 215	184 975			
<b>Not 17 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-11-05	2024-02-05	3 mån	3,40%	500 000
					500 000
Fastränteplacering				500 000	0
				500 000	0

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	32614183	4,73%	2024-01-28	330 950	98 482
Stadshypotek	629606	1,17%	2030-12-01	2 433 700	0
Stadshypotek	633160	1,17%	2030-12-01	1 382 540	0
Stadshypotek	652507	0,99%	2026-03-01	1 825 000	0
Stadshypotek	791949	4,97%	2024-03-01	1 446 817	0
Stadshypotek	791950	4,97%	2024-03-01	338 078	0
				7 757 085	98 482
Nästa års amortering beräknas uppgå till					98 482
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					2 017 363
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					2 115 845
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>5 641 240</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					7 264 675
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				0	20 940
Arbetsgivaravgifter				0	17 341
				<b>0</b>	<b>38 281</b>
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				11 436	7 848
Övriga upplupna kostnader				146 289	42 299
Förutbetalda hyror och avgifter				399 379	370 342
				<b>557 104</b>	<b>420 489</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Anne-Charlotte Wibell

Lisa Magnusson

Nils Hugo Börje Larsson

Rickard Segerfelt

Tobias Hellsborn

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

Maria Claesson

Laila Pedersen

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kärralund i Göteborg, org.nr. 757200-8857

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kärralund i Göteborg för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kärralund i Göteborg för räkenskapsåret 2023 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Claesson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**TOBIAS HELLSBORN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 12:23:40



**NILS HUGO BÖRJE LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 22:30:16



**ANNE-CHARLOTTE WIBELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 11:29:11



**LISA MAGNUSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 13:23:12



**RICKARD SEGERFELT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 11:45:37



**MARIA CLAESSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 11:07:46



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 09:47:51



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**MARIA CLAESSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 11:06:37



**LAILA PEDERSEN**

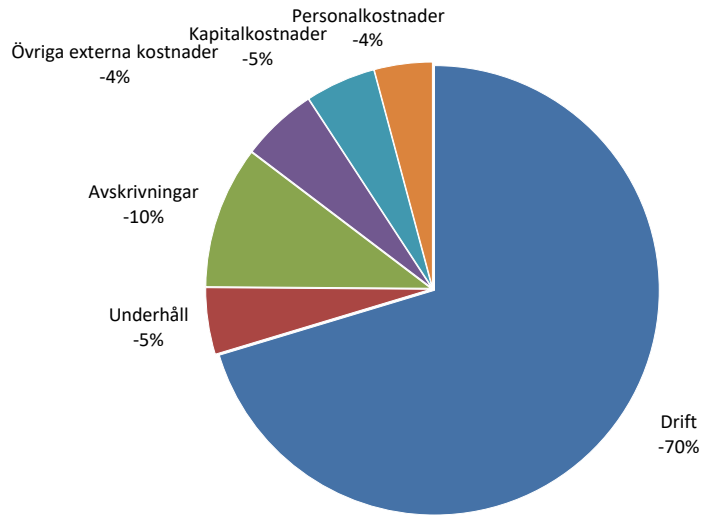
**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 09:48:11

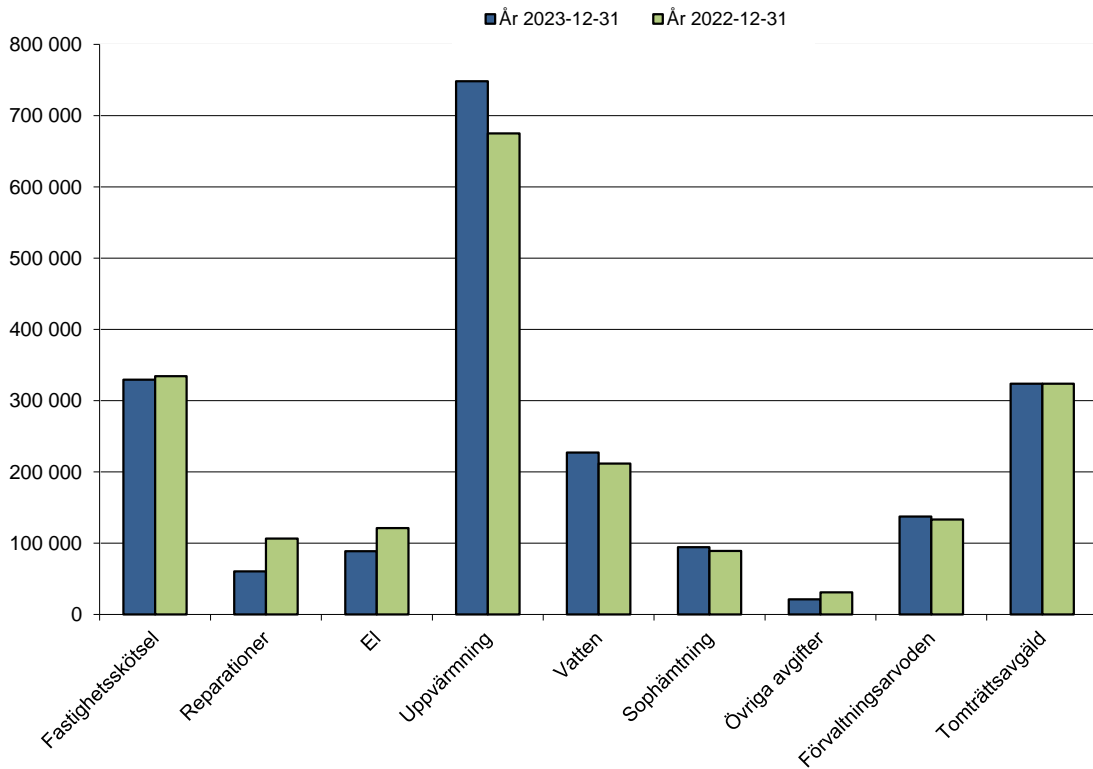




## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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