



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktabostadsrättsförening) 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 i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m²
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 924
6	förråd	38
19	p-platser	0

Totalt 109 objekt3 962

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Magnus Ekblad	Ordförande	2024-06-12
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
Barbro Nilsson	Suppleant	2024-06-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nils Hugo Börje Larsson, Anne-Charlotte Wibell, Fazallah Alborz.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anne-Charlotte Wibell, Magnus Ekblad och Lisa Magnusson.

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

Valberedning har varit: Henrik Erbéus (sammankallande) samt Tobias Hellsborn, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +5,5% per 2025-01-01 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 2024-09-27.

Föreningen har med hjälp av Wistrands Advokatbyrå ,bestridit Göteborg Stads föreslagna höjning av tomrättsavgift 2025 till Mark och Miljödomstolen.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Installation av laddboxar samt nya motorvärmarruttag på samliga 19 parkeringsplatser enligt stämmobeslut. Bidrag kommer ges från Naturvårdsverket.

Installation av energisnåla avfuktare i föreningens 2 torkrum.

Förebyggande besiktning av balkonger har initierats.

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

Årtal	Åtgärd
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	Lövensare 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 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 134 och under året har det tillkommit 13 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 134.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	290	305	253	255	277
Skuldsättning, kr/kvm	1 789	0	2 064	2 163	2 263
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 806	1 977	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	292	269	255	235	232
Årsavgifter, kr/kvm	1 033	975	902	889	876
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 069	1 008	929	911	920
Nettoomsättning, tkr	4 233	3 962	3 670	3 599	3 561
Resultat efter finansiella poster, tkr	700	715	97	607	-1 106
Soliditet, %	35	29	24	23	18

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr.o.m. 2023 enligt BFNAR 2023:1. Perioden 2020-2022 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. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr.o.m. 2023 enligt BFNAR 2023:1. Perioden 2020-2022 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	89 979	0	0	89 979
Underhållsfond, kr	3 264 399	0	535 255	3 799 654
S:a bundet eget kapital, kr	3 354 378	0	535 255	3 889 633
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-552 498	715 407	-535 255	-372 346
Årets resultat, kr	715 407	-715 407	700 333	700 333
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	162 909	0	165 078	327 987
S:a eget kapital, kr	3 517 287	0	700 333	4 217 620

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 650 000 kr samt ianspråktagande skett med 114 745 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	162 909
Årets resultat, kr	700 333
Reservation till underhållsfond, kr	-650 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	114 745
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	327 987

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	327 987
------------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 233 042	3 962 405
Övriga rörelseintäkter	Not 3	370	19 948
Summa Rörelseintäkter		4 233 412	3 982 353
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 808 380	-2 565 939
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 210	-69 332
Personalkostnader	Not 6	-146 295	-136 142
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-334 002	-334 002
Summa Rörelsekostnader		-3 405 887	-3 105 415
Rörelseresultat		827 525	876 938
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	17 524	3 433
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-144 716	-164 964
Summa Finansiella poster		-127 192	-161 531
Resultat efter finansiella poster		700 333	715 407
Resultat före skatt		700 333	715 407
Årets resultat		700 333	715 407

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	9 405 350	9 739 352
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	660 825	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		10 066 175	9 739 352
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		10 066 675	9 739 852

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	32
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 305 227	1 647 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	202 068	199 215
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 507 295	1 847 222
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	500 000	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 000	500 000
Summa Omsättningstillgångar		2 007 295	2 347 222
Summa Tillgångar		12 073 970	12 087 074

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	89 979	89 979
Fond för yttre underhåll	3 799 654	3 264 399
Summa Bundet eget kapital	3 889 633	3 354 378

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-372 345	-552 498
Årets resultat	700 333	715 407
Summa Fritt eget kapital	327 987	162 910

Summa Eget kapital**4 217 621 3 517 288**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 641 240	5 641 240
Summa Långfristiga skulder		5 641 240	5 641 240

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 446 817	2 115 845
Leverantörsskulder		249 813	244 079
Skatteskulder		11 430	11 518
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	79 072	39 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	427 977	517 720
Summa Kortfristiga skulder		2 215 109	2 928 546

Summa Skulder**7 856 349 8 569 786****Summa Eget kapital och skulder****12 073 970 12 087 074**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	827 525	876 938
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	334 002	334 002
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	334 002	334 002
Erhållen ränta	15 986	3 433
Erlagd ränta	-147 423	-161 376
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 030 090	1 052 997
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-6 713	-14 769
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-41 702	-64 386
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-48 415	-79 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten	981 675	973 842
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-660 825	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-660 825	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-669 028	-393 928
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-669 028	-393 928
Årets kassaflöde	-348 178	579 914
Likvida medel vid årets början	2 123 078	1 543 164
Likvida medel vid årets slut	1 774 900	2 123 078

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på ombyggnader:

15-50 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Bruttoomsättning			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 054 224	3 824 928
	Hyror lokaler	2 700	2 700
	Hyror garage och parkeringsplatser	101 700	107 550
	Hyror övrigt	19 600	18 900
	Övriga primära intäkter	60 268	13 577
	Summa Bruttoomsättning	4 238 492	3 967 655
	Hyresbortfall	-5 450	-5 250
	Summa	-5 450	-5 250
	Summa Nettoomsättning	4 233 042	3 962 405

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter

370

19 948

*Summa Övriga rörelseintäkter***370****19 948**

Övriga sekundära intäkter består av återbäring från Länsförsäkringar på 370 kr. Föregående år avser beviljat och utbetalt elstöd.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter

-382 824

-381 727

Snö och halk-bekämpning

-10 950

-3 800

Reparationer

-229 390

-60 360

Planerat underhåll

-114 745

-156 291

El

-83 315

-88 619

Uppvärmning

-818 355

-748 431

Vatten

-253 398

-227 353

Sophämtning

-102 364

-94 410

Fastighetsförsäkring

-22 481

-21 040

Kabel-TV och bredband

-188 380

-188 302

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

-137 800

-134 356

Förvaltningsavtalskostnader

-140 695

-137 566

Tomträttsavgäld

-323 684

-323 684

*Summa Driftskostnader***-2 808 380****-2 565 939**

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Administrationskostnader

-36 770

-13 966

Extern revision

-13 500

-11 000

Konsultkostnader

-19 012

0

Medlemsavgifter

-34 200

-34 200

Föreningsverksamhet

-6 734

0

Övriga förvaltningskostnader

-6 994

-10 166

*Summa Övriga externa kostnader***-117 210****-69 332**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-86 350	-74 450
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-32 500	-26 500
	Sociala avgifter	-24 445	-30 757
	Övriga personalkostnader	0	-1 435
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-146 295	-136 142
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-334 002	-334 002
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-334 002	-334 002
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	16 810	2 644
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	714	789
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	17 524	3 433
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-143 102	-163 073
	Övriga räntekostnader	-1 614	-1 891
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-144 716	-164 964

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 680 058	17 680 058
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	17 680 058	17 680 058
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 940 706	-7 606 704
	Årets avskrivningar	-334 002	-334 002
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-8 274 708	-7 940 706
	Utgående redovisat värde	9 405 350	9 739 352
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 600 000	39 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	88 000	88 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	56 200 000	56 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	95 888 000	95 888 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 227 000	13 227 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	13 227 000	13 227 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	49 188	49 188
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	49 188	49 188
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-49 188	-49 188
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-49 188	-49 188
	Utgående redovisat värde	0	0
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	660 825	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	660 825	0

Föreningen har under år 2024 investerat i laddstolpar och inväntar utbetalning av bidrag från Naturvårdsverket.

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 274 900

1 623 078

Övriga fordringar

30 327

24 897

Summa Övriga fordringar

1 305 227

1 647 975

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

1 538

2 644

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

200 530

196 571

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

202 068

199 215

Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

500 000

500 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

500 000

500 000

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	1,17%	2030-12-01	2 433 700	0
Stadshypotek	1,17%	2030-12-01	1 382 540	0
Stadshypotek	0,99%	2026-03-01	1 825 000	0
Stadshypotek	3,72%	2025-03-03	1 446 817	0
			7 088 057	0

Långfristig del

5 641 240

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

1 446 817

Kortfristig del

1 446 817

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

0

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

0

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

3 816 240

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,64%

Finns swap-avtal

Nej

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

Övriga skulder

Källskatt

32 054

0

Övriga kortfristiga skulder

47 018

39 384

*Summa Övriga skulder***79 072****39 384**

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

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

348 947

359 995

Upplupna räntekostnader

8 729

11 436

Övriga upplupna kostnader

70 301

146 289

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***427 977****517 720**

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kärralund i Göteborg 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. Revisorenas 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 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 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 Bostadsrättsförening Kärralund i Göteborg 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 utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johannes Jillerö
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MAGNUS EKBLAD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 23:14:36



NILS HUGO BÖRJE LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 12:33:25



ANNE-CHARLOTTE WIBELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 14:54:32



LISA MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 15:08:54



RICKARD SEGERFELT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 10:31:19



JOHANNES JILLERÖ

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 18:51:51



FIOLA REXHPEI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 17:04:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JOHANNES JILLERÖ

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 18:55:04



FIOLA REXHPEI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 17:04:07



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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.