



Välkommen till årsredovisningen för Brf Karlavagnen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Kiruna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-02-27.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Valen 2	2018	Kiruna

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Norrbotten.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017-2018 och består av 5 flerbostadshus

Värdeåret är 1993

Föreningen har 182 bostadsrätter om totalt 10 568 kvm och 7 lokaler om 516 kvm. Byggnadernas totalyta är 11223 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lena Rova	Ordförande
Carina Flygare	Styrelseledamot
Ethel Mämmi	Styrelseledamot
Kristina Mattsson	Styrelseledamot
Ruth Inga Maj Renblom	Styrelseledamot

Valberedning

Saknas

Firmateckning

Firman tecknas i förening av Flygare, Carina och Rova , Lena Agneta

Revisorer

Tomas Taavo Revisor PwC

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Renovering av affärslokal 32
● Garantiuppföljning av balkongbyggnation
● Upphandling av hissentreprenad
● Upphandling av parkeringsbevakning Securitas

Planerade underhåll

- 2027** ● Uppdatering av entrédörrar
● Kodlåser till entrédörrar
- 2026** ● Takbyte
● Renovering/putsning av husgrunder
- 2025** ● Genomgång av termostat gemensamma utrymmen
- 2024** ● Byte renovering av hängrännor
● Hissbyte i samtliga hus
● Ventilationskontroll OVK
● Asfalt-renovering

Avtal med leverantörer

Hissmontör NELAB Hiss
Parkeringsbevakning Securitas

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omförhandlat lån för förmånligare ränta

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-07-01 med 4,8%, 2023-10-01 med 4,8% och sedan 2023-11-01 med 8%.

Bland kostnaderna för året kan nämnas renoveringen av lokal hus 32 med ca 1 miljon Den omfattar ventilation, el, kök, badrum och alla ytor (golv, väggar och tak).

Cirkulationspumpar/styrcentral bytta i hus 32 och 28.

Byte av entrébelysningar i alla portar.

Övriga uppgifter

Avgiftshöjning i samband med ränteläge och inflation

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 207 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 210 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	13 250 014	11 961 009	11 767 303	11 054 608
Resultat efter fin. poster	-514 188	429 721	1 550 383	2 348 999
Soliditet (%)	11	11	10	13
Yttre fond	4 457 354	4 204 249	3 848 416	3 555 892
Taxeringsvärde	118 611 000	118 611 000	97 508 000	97 508 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 138	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 620	8 895	9 045	6 024
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 117	8 371	8 512	5 669
Sparande per kvm totalyta, kr	267	252	301	419
Elkostnad per kvm totalyta, kr	70	78	93	75
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	230	204	235	194
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	93	93	86	72
Energikostnad per kvm totalyta, kr	394	375	415	340
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,68	' - '	-	-
Räntekänslighet (%)	7,57	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 522 045 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror på att driftskostnader och räntekostnader ökat markant från föregående år. Föreningen har gjort avgiftshöjningar med totalt 17,6 % totalt under 2023. Höjningen kommer att slå igenom under 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	639 971	-	-	639 971
Upplåtelseavgifter	10 849	-	-	10 849
Fond, yttre underhåll	4 204 249	-102 728	355 853	4 457 354
Reservfond	17 165	-	-	17 165
Balanserat resultat	6 507 059	532 449	-355 853	6 683 674
Årets resultat	429 721	-429 721	-514 949	-514 949
Eget kapital	11 809 013	0	-514 949	11 294 064

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 039 507
Årets resultat	-514 949
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-355 833
Totalt	6 168 725

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 073 224
Balanseras i ny räkning	7 241 949

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 250 014	11 961 009
Övriga rörelseintäkter	3	150 388	79 142
Summa rörelseintäkter		13 400 402	12 040 151
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 805 622	-7 170 157
Övriga externa kostnader	9	-616 775	-612 947
Personalkostnader	10	-28 074	-96 368
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 443 200	-2 295 399
Summa rörelsekostnader		-11 893 671	-10 174 871
RÖRELSERESULTAT		1 506 730	1 865 280
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 883	7 086
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 049 802	-1 442 646
Summa finansiella poster		-2 020 919	-1 435 560
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-514 188	429 721
Skatt		-761	0
ÅRETS RESULTAT		-514 949	429 721

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	98 201 146	100 472 471
Pågående projekt		0	171 875
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		98 201 146	100 644 346
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14, 20	1 856 000	1 256 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 856 000	1 256 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		100 057 146	101 900 346
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		490 379	129 059
Övriga fordringar	15	2 621 386	4 434 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 027 138	267 804
Summa kortfristiga fordringar		4 138 903	4 831 718
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 885 810	2 848 635
Summa kassa och bank		2 885 810	2 848 635
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 024 712	7 680 353
SUMMA TILLGÅNGAR		107 081 858	109 580 698

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		650 820	650 820
Fond för yttre underhåll		4 457 354	4 204 249
Reservfond		17 165	17 165
Summa bundet eget kapital		5 125 339	4 872 234
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 683 674	6 507 059
Årets resultat		-514 949	429 721
Summa fritt eget kapital		6 168 725	6 936 779
SUMMA EGET KAPITAL		11 294 064	11 809 013
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	42 688 728	11 200 732
Summa långfristiga skulder		42 688 728	11 200 732
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		1 554 535	1 521 442
Skulder till kreditinstitut		48 410 520	82 751 016
Leverantörsskulder		818 311	648 275
Skatteskulder		9 659	2 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 306 041	1 648 010
Summa kortfristiga skulder		53 099 066	86 570 953
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 081 858	109 580 698

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 506 730	1 865 280
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 443 200	2 295 399
	3 949 930	4 160 680
Erhållen ränta	28 883	7 086
Erlagd ränta	-1 738 770	-1 446 473
Betald inkomstskatt	-761	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 239 283	2 721 293
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 085 031	-190 334
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	557 577	-8 011 740
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 711 829	-5 480 781
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-10 397 926
Förvärv av finansiella tillgångar	-600 000	-600 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-600 000	-10 997 926
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 852 500	-1 579 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 852 500	-1 579 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 740 671	-18 057 707
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 228 889	25 286 596
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 488 217	7 228 888

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Karlavagnen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el och fondavsättningar.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,05 - 10 %
Markanläggningar	2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	10 508 775	11 154 908
Balkongavgift	984 228	0
Hysesintäkter lokaler	800 076	466 001
Hysesintäkter garage	298 105	246 323
Hysesintäkter p-plats	274 175	213 388
Hysesintäkter förråd	23 536	9 216
Avsättning till inre fond	-150 000	-150 000
El, moms	471 367	0
Bastu	6 828	0
Fakturerade kostnader	1 188	0
Dröjsmålsränta	228	0
Pantsättningsavgift	10 941	21 252
Överlåtelseavgift	18 067	0
Vidarefakturerade kostnader	2 500	0
Öres- och kronutjämning	0	-78
Summa	13 250 014	11 961 009

Förvaltaren har bytt ekonomisystem och därför bristande jämförbarhet mellan åren. 2022 var balkongintäkterna 947 407 kr efter avsättning till inre fond.

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	-5 881	78 940
Återbäring försäkringsbolag	156 269	202
Summa	150 388	79 142

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	4 767	13 360
Fastighetsskötsel utöver avtal	84 586	10 076
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	30 594
Städning enligt avtal	449 080	405 435
Städning utöver avtal	6 531	25 125
Hissbesiktning	13 830	0
Bevakning	174 389	104 221
Gårdkostnader	8 453	2 199
Snöröjning/sandning	377 168	396 125
Serviceavtal	167 093	187 196
Fordon	27 325	36 017
Förbrukningsmaterial	21 925	26 239
Summa	1 335 146	1 236 588

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	21 147
Installationer	0	1 273
Bostadsrättslägenheter	6 000	0
Hyseslokaler	601	0
Tvättstuga	9 094	69 171
Trapphus/port/entr	1 051	21 344
Dörrar och lås/porttele	6 791	28 949
Övriga gemensamma utrymmen	719	0
VVS	252 063	81 570
Värmeanläggning/undercentral	14 658	35 882
Elinstallationer	295 643	94 975
Hissar	109 610	15 866
Fasader	0	12 838
Balkonger/altaner	0	2 354
Garage/parkering	8 692	0
Vattenskada	289 803	82 157
Summa	994 725	467 526

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	141 377	0
Lokaler	327 275	31 428
Bastu/pool	1 392	781
Värmeanläggning	113 759	0
Ventilation	174 243	0
Elinstallationer	125 000	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	54 468	0
Fasader	135 710	0
Garage/parkering	0	70 519
Summa	1 073 224	102 728

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	788 497	879 154
Uppvärmning	2 585 496	2 293 162
Vatten	1 043 657	1 041 127
Sophämtning/renhållning	356 574	334 686
Grovsopor	0	4 412
Summa	4 774 224	4 552 541

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	156 269	306 523
Kabel-TV	155 000	197 707
Bredband	2 996	5 246
Fastighetsskatt	314 038	301 298
Summa	628 303	810 774

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	4 281	5 102
Tele- och datakommunikation	45 947	51 372
Juridiska åtgärder	67 969	0
Inkassokostnader	5 310	3 595
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	339
Revisionsarvoden extern revisor	76 250	85 775
Föreningskostnader	12 879	450
Förvaltningsarvode enl avtal	241 818	225 333
Överlåtelsekostnad	20 216	0
Pantsättningskostnad	10 243	0
Korttidsinventarier	5 034	11 384
Administration	41 979	73 716
Konsultkostnader	74 705	115 786
Bostadsrätterna Sverige	10 080	10 080
Övriga externa kostnader avdragsgillt	65	0
OBS-konto	0	30 014
Summa	616 775	612 947

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	7 500	10 000
Fritids och trivselkostnader	628	0
Löner till kollektivanst	15 000	0
Övriga arvoden	0	61 897
Arbetsgivaravgifter	4 946	24 471
Summa	28 074	96 368

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 554 442	1 260 026
Dröjsmålsränta	139	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	273
Övriga räntekostnader	495 221	182 347
Summa	2 049 802	1 442 646

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	153 215 145	129 113 958
Årets inköp	-111 289	24 101 186
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	153 103 856	153 215 145
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-52 742 674	-50 730 499
Årets avskrivning	-2 160 036	-2 012 175
Utgående ackumulerad avskrivning	-54 902 710	-52 742 674
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	98 201 146	100 472 471
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	95 696 000	95 696 000
Taxeringsvärde mark	22 915 000	22 915 000
Summa	118 611 000	118 611 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	999 144	999 144
Utgående anskaffningsvärde	999 144	999 144
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-999 144	-999 144
Utgående avskrivning	-999 144	-999 144
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar	1 550 000	950 000
Obligationer	306 000	306 000
Summa	1 856 000	1 256 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	13 099	13 020
Momsavräkning	5 879	0
Klientmedel	0	3 325 526
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	41 581
Transaktionskonto	1 534 234	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	2 621 386	4 434 855

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	797 970	57 067
Förutbet försäkr premier	171 890	156 269
Förutbet kabel-TV	57 278	54 468
Summa	1 027 138	267 804

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Kiruna Kommun	2031-12-31	Rörlig	9 800 732	11 200 732
Danske Bank		1,39 %	22 589 400	22 923 000
Danske Bank		1,52 %	10 291 021	10 631 821
Danske Bank		5,17 %	1 921 575	1 949 675
Stadshypotek AB	2024-10-30	4,79 %	46 496 520	47 246 520
Summa			91 099 248	0
Varav kortfristig del			48 410 520	82 751 016

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 77 779 248 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	175 468	90 858
Uppl kostn el	112 130	43 207
Uppl kostnad Värme	377 832	334 078
Uppl kostnad Extern revisor	70 000	70 000
Uppl kostn räntor	374 661	63 629
Uppl kostn vatten	100 596	63 235
Uppl kostnad Sophämtning	0	53 962
Förutbet hyror/avgifter	1 095 354	929 041
Summa	2 306 041	1 648 010

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	43 020 500	89 743 000

NOT 20, ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPER

	Verkligt värde 2023-12-31	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
Multi a 25	1 607 295	1 550 000	950 000
Nordea Obligationer	306 000	306 000	360 000
Summa	1 913 295	1 856 000	1 256 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kiruna

Carina Flygare
Styrelseledamot

Ethel Mämmi
Styrelseledamot

Kristina Mattsson
Styrelseledamot

Lena Rova
Ordförande

Ruth Inga Maj Renblom
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

PwC
Tomas Taavo
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2024 18:27

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 24.04.2024 14:53

DOCUMENT ID:

r1_CeYLbC

ENVELOPE ID:

r1xwCLY8-R-r1_CeYLbC

DOCUMENT NAME:

Brf Karlavagnen, 797300-0040 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENA ROVA lerov60@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 16:21 24.04.2024 16:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/08/14) IP: 94.234.112.26
2. ETHEL MÄMMI liseth2465@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 17:22 24.04.2024 17:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/02/06) IP: 78.77.222.127
3. Carina Flygare carina.flygare@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 17:30 24.04.2024 17:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/11/30) IP: 90.233.59.158
4. RUTH INGA MAJ RENBLOM inga-maj.rehnbloom@hotmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 17:36 24.04.2024 17:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/12/05) IP: 83.191.121.205
5. KRISTINA MATTSSON krimattsson@live.se	Signed Authenticated	24.04.2024 18:07 24.04.2024 18:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/02/15) IP: 83.251.211.193
6. Ulf Thomas Taavo thomas.taavo@pwc.com	Signed Authenticated	24.04.2024 18:27 24.04.2024 18:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/07/05) IP: 213.102.81.167

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Karlavagnen org.nr 797300-0040

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karlavagnen för år 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 ha fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Karlavagnen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå dag som framgår av elektronisk signering

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thomas Taavo
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2024 18:28

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 24.04.2024 14:53

DOCUMENT ID:

r1W_ReKL-A

ENVELOPE ID:

ryZDCIK8-C-r1W_ReKL-A

DOCUMENT NAME:

revisionsberättelse Karlavagnen 2023.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ulf Thomas Taavo thomas.taavo@pwc.com	Signed Authenticated	24.04.2024 18:28 24.04.2024 18:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/07/05) IP: 213.102.81.167

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed