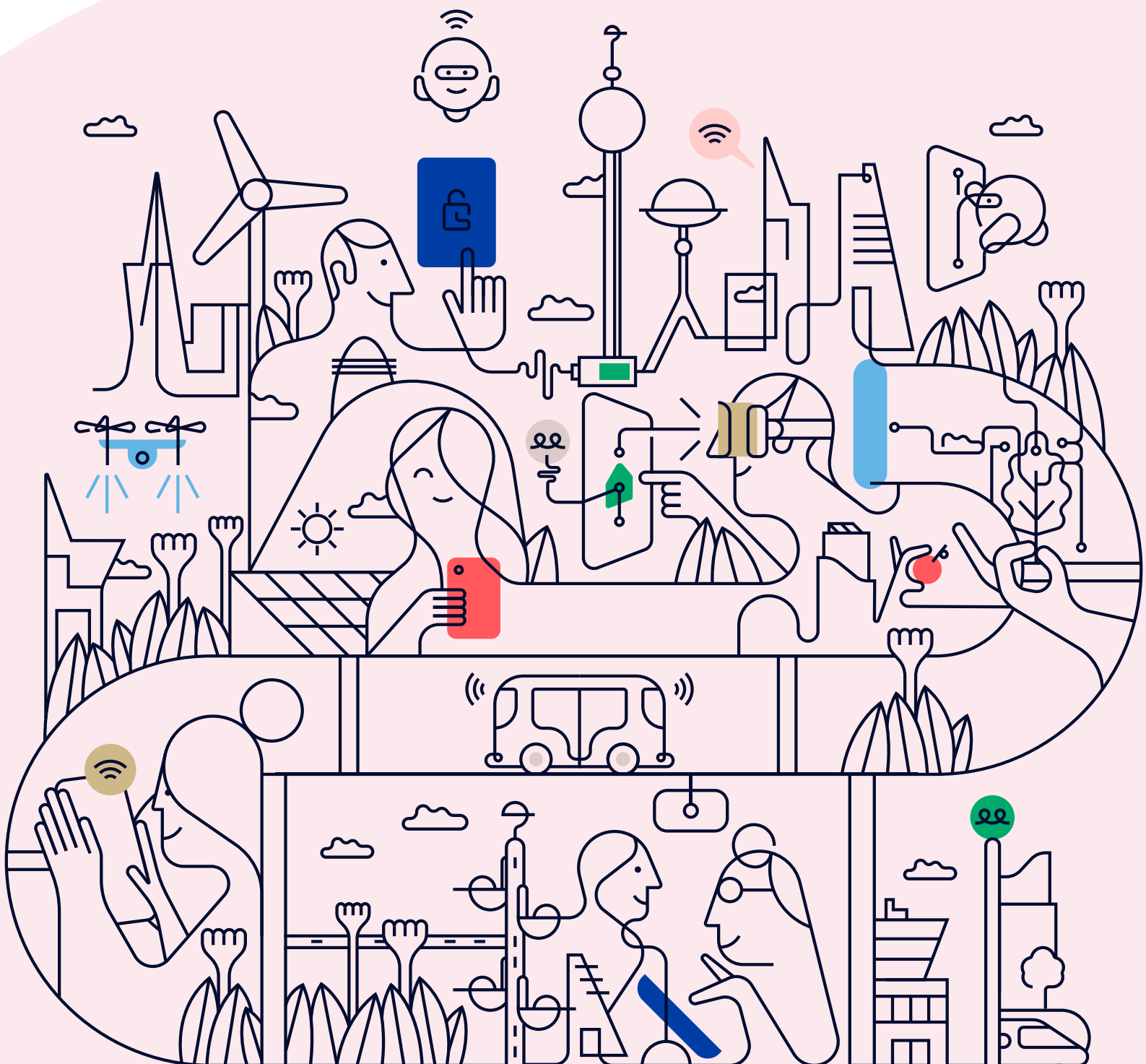




Välkommen till årsredovisningen för Brf Karlavagnen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 18

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Kiruna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-02-27 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-10-04 hos Bolagsverket.

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

Marken innehas med äganderätt.

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

Revisor

Thomas Taavo	Revisor
--------------	---------

Firmateckning

Firman tecknas i förening av Carina Flygare och Lena Rova

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Renovering av affärslokal 32 genomförd
● Upphandling av hissentreprenad genomförd
● Upphandling av parkeringsbevakning Securitas genomförd

Planerade underhåll

- 2025** ● Ventilationskontroll OVK
● Genomgång av hängrännor
- 2026** ● Asfalt-renovering
- 2028** ● Takbyte
● Renovering/putsning av husgrunder

Avtal med leverantörer

Hissmontör	NELAB Hiss
Parkeringsbevakning	Securitas

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Renoveringskostnader för lokaler 20 och 32. Hissrenoveringen är slutförd 2024. Ökade kostnader för uppvärmning, renhållning och snöröjning.

Förändringar i avtal

Pantbrevet till Kiruna kommun är "dödade" - Det innebär att pantbrevet Kiruna kommun hade inte längre gäller.

Övriga uppgifter

Föreningen hade en lokalavvisning Kyrkogatan 28.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 209 st. Tillkommande medlemmar under året var 29 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 216 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	14 613 174	13 250 014	11 961 009	11 767 303
Resultat efter fin. poster	55 041	-514 188	429 721	1 550 383
Soliditet (%)	11	11	11	10
Yttre fond	3 739 963	4 457 354	4 204 249	3 848 416
Taxeringsvärde	118 884 000	118 611 000	118 611 000	97 508 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 282	1 138	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,7	89,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 501	8 620	8 895	9 045
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 005	8 117	8 371	8 512
Sparande per kvm totalyta, kr	286	267	252	301
Elkostnad per kvm totalyta, kr	56	70	78	93
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	242	230	204	235
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	86	93	93	86
Energikostnad per kvm totalyta, kr	385	394	375	415
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,89	1,68	-	-
Räntekänslighet (%)	6,63	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 534 478 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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	639 971	-	-	639 971
Upplåtelseavgifter	10 849	-	-	10 849
Fond, yttre underhåll	4 457 354	-1 868 370	355 833	3 739 963
Reservfond	17 165	-	-	17 165
Balanserat resultat	6 683 674	1 353 421	-355 833	6 886 116
Årets resultat	-514 949	514 949	55 041	55 041
Eget kapital	11 294 064	0	55 041	11 349 105

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 241 949
Årets resultat	55 041
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-355 833
Totalt	6 941 157

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	711 113
Balanseras i ny räkning	7 652 270

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 613 174	13 250 014
Övriga rörelseintäkter	3	4 821	150 388
Summa rörelseintäkter		14 617 995	13 400 402
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 325 940	-8 805 622
Övriga externa kostnader	9	-704 603	-617 403
Personalkostnader	10	-12 080	-27 446
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 449 015	-2 443 200
Summa rörelsekostnader		-11 491 638	-11 893 671
RÖRELSERESULTAT		3 126 357	1 506 730
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 217	28 883
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 090 532	-2 049 802
Summa finansiella poster		-3 071 315	-2 020 919
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		55 041	-514 188
Skatt		0	-761
ÅRETS RESULTAT		55 041	-514 949

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	90 758 634	90 484 834
Markanläggningar	13	7 433 148	7 716 312
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		98 191 782	98 201 146
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 456 000	1 856 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 456 000	1 856 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		100 647 782	100 057 146
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		499 733	490 379
Övriga fordringar	16	1 084 021	2 621 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	426 127	1 027 138
Summa kortfristiga fordringar		2 009 881	4 138 903
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 958 027	2 885 810
Summa kassa och bank		2 958 027	2 885 810
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 967 908	7 024 712
SUMMA TILLGÅNGAR		105 615 690	107 081 858

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		650 820	650 820
Fond för yttre underhåll		3 739 963	4 457 354
Reservfond		17 165	17 165
Summa bundet eget kapital		4 407 948	5 125 339
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 886 116	6 683 674
Årets resultat		55 041	-514 949
Summa fritt eget kapital		6 941 157	6 168 725
SUMMA EGET KAPITAL		11 349 105	11 294 064
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	42 174 728	42 688 728
Summa långfristiga skulder		42 174 728	42 688 728
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	47 660 520	48 410 520
Leverantörsskulder		652 635	818 311
Skatteskulder		17 121	9 659
Övriga kortfristiga skulder		1 626 107	1 554 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 135 474	2 306 041
Summa kortfristiga skulder		52 091 857	53 099 066
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 615 690	107 081 858

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 126 357	1 506 730
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 449 015	2 443 200
	5 575 372	3 949 930
Erhållen ränta	19 217	28 883
Erlagd ränta	-3 246 230	-1 738 770
Betald inkomstskatt	0	-761
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 348 358	2 239 283
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	596 968	-1 085 031
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-101 512	557 577
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 843 815	1 711 829
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 439 651	0
Förvärv av finansiella tillgångar	-600 000	-600 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 039 651	-600 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 264 000	-2 852 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 264 000	-2 852 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 459 836	-1 740 671
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 488 217	7 228 889
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 028 381	5 488 217

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 bredband, el, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

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 1 630 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	12 091 540	10 508 775
Årsavgifter garage	3 512	0
Balkongavgift	918 473	984 228
Hysesintäkter lokaler	518 845	800 076
Hysesintäkter garage	286 816	298 105
Hysesintäkter p-plats	288 500	274 175
Hysesintäkter förråd	26 936	23 536
Deb. fastighetsskatt	310	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-126 000	0
Avsättning till inre fond	-150 000	-150 000
El	33 885	0
El, moms	643 136	471 367
Bastu	9 914	6 828
Fakturerade kostnader	0	1 188
Dröjsmålsränta	119	228
Pantsättningsavgift	10 266	10 941
Överlåtelseavgift	28 540	18 067
Administrativ avgift, moms	2 205	0
Administrativ avgift	5 145	0
Andrahandsuthyrning	21 033	0
Vidarefakturerade kostnader	0	2 500
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	14 613 174	13 250 014

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	4 821	-5 881
Återbäring försäkringsbolag	0	156 269
Summa	4 821	150 388

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	85 758	4 767
Fastighetsskötsel utöver avtal	70 660	84 586
Städning enligt avtal	415 249	449 080
Städning utöver avtal	15 959	6 531
Besiktningar	11 969	0
Hissbesiktning	0	13 830
Brandskydd	35 351	0
Bevakning	19 734	174 389
Gårdkostnader	29 289	8 453
Gemensamma utrymmen	1 714	0
Garage/parkering	207 396	0
Snöröjning/sandning	383 701	377 168
Serviceavtal	49 607	167 093
Fordon	603	27 325
Förbrukningsmaterial	47 590	21 925
Summa	1 374 579	1 335 146

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	76 443	0
Bostadsrättslägenheter	116 197	6 000
Hyseslokaler	0	601
Tvättstuga	16 739	9 094
Trapphus/port/entr	0	1 051
Dörrar och lås/porttele	26 661	6 791
Övriga gemensamma utrymmen	0	719
VVS	51 721	252 063
Värmeanläggning/undercentral	44 185	14 658
Ventilation	196 829	0
Elinstallationer	124 438	295 643
Hissar	41 773	109 610
Fönster	4 017	0
Garage/parkering	0	8 692
Vattenskada	0	289 803
Summa	699 003	994 725

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	318 944	141 377
Lokaler	0	327 275
Källare	2 964	0
Bastu/pool	0	1 392
VVS	54 831	0
Värmeanläggning	161 041	113 759
Ventilation	110 547	174 243
Elinstallationer	62 786	125 000
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	54 468
Fasader	0	135 710
Summa	711 113	1 073 224

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	630 282	788 497
Uppvärmning	2 717 182	2 585 496
Vatten	968 058	1 043 657
Sophämtning/renhållning	487 204	356 574
Summa	4 802 726	4 774 224

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	171 890	156 269
Kabel-TV	229 112	155 000
Bredband	16 016	2 996
Fastighetsskatt	321 500	314 038
Summa	738 518	628 303

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	11 725	4 281
Tele- och datakommunikation	54 139	45 947
Juridiska åtgärder	145 990	67 969
Inkassokostnader	10 089	5 310
Revisionsarvoden extern revisor	79 199	76 250
Fritids och trivselkostnader	1 702	628
Föreningskostnader	1 328	12 879
Förvaltningsarvode enl avtal	251 997	241 818
Överlåtelsekostnad	42 126	20 216
Pantsättningskostnad	16 340	10 243
Korttidsinventarier	9 030	5 034
Administration	38 162	41 979
Konsultkostnader	42 777	74 705
Bostadsrätterna Sverige	0	10 080
Övriga externa kostnader	0	65
Summa	704 603	617 403

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	10 000	7 500
Löner till kollektivanst	0	15 000
Arbetsgivaravgifter	2 080	4 946
Summa	12 080	27 446

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 618 894	1 554 442
Dröjsmålsränta	178	139
Övriga räntekostnader	471 461	495 221
Summa	3 090 532	2 049 802

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	145 387 544	145 215 669
Årets inköp	2 439 651	171 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	147 827 195	145 387 544
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-54 902 710	-52 742 674
Årets avskrivning	-2 165 851	-2 160 036
Utgående ackumulerad avskrivning	-57 068 561	-54 902 710
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	90 758 634	90 484 834
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	95 969 000	95 696 000
Taxeringsvärde mark	22 915 000	22 915 000
Summa	118 884 000	118 611 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 158 360	14 158 360
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 158 360	14 158 360
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 442 048	-6 158 884
Årets avskrivning	-283 164	-283 164
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 725 212	-6 442 048
Utgående restvärde enligt plan	7 433 148	7 716 312

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
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 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar	2 150 000	1 550 000
Obligationer	306 000	306 000
Summa	2 456 000	1 856 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	13 667	13 099
Momsavräkning	0	5 879
Transaktionskonto	1 065 118	1 534 234
Borgo räntekonto	5 236	1 068 174
Summa	1 084 021	2 621 386

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	50 618	797 970
Förutbet försäkr premier	177 059	171 890
Förutbet kabel-TV	57 562	57 278
Förutbet bredband	574	0
Upplupna intäkter	140 314	0
Summa	426 127	1 027 138

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Kiruna kommun	2031-12-31	Rörlig	9 800 732	9 800 732
Danske Bank		1,39 %	22 255 800	22 589 400
Danske Bank		1,52 %	10 138 721	10 291 021
Danske Bank		5,17 %	1 893 475	1 921 575
Stadshypotek AB	2025-10-30	2,85 %	45 746 520	46 496 520
Summa			89 835 248	91 099 248
Varav kortfristig del			47 660 520	48 410 520

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 76 515 248 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	160 585	175 468
Uppl kostn el	18 961	112 130
Uppl kostnad Värme	370 569	377 832
Uppl kostnad Extern revisor	75 000	70 000
Uppl kostn räntor	218 963	374 661
Uppl kostn vatten	101 426	100 596
Uppl kostnad Sophämtning	19 908	0
Förutbet hyror/avgifter	1 170 062	1 095 354
Summa	2 135 474	2 306 041

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	43 020 500	43 020 500

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET
Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

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

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

Thomas Taavo
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.06.2025 05:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.06.2025 12:17

DOCUMENT ID:

B1E0hBtNxg

ENVELOPE ID:

BJxQ0nrtVlg-B1E0hBtNxg

DOCUMENT NAME:

Brf Karlavagnen, 797300-0040 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

SHA-512:

659c40451aa692f9a11916221576e3c38cb9415031120
40ed0252bfb10b9d985e17225b75f3781c6ab841892392
fc71f6d917af94b40a949c534c4fec1d07e72

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Flygare carina.flygare@gmail.com	 Signed Authenticated	25.06.2025 12:22 25.06.2025 12:21	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.61.146
2. ETHEL MÄMMI liseth2465@gmail.com	 Signed Authenticated	25.06.2025 12:39 25.06.2025 12:38	eID Low	Swedish BankID IP: 95.192.8.181
3. LENA ROVA lerov60@gmail.com	 Signed Authenticated	25.06.2025 12:54 25.06.2025 12:53	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.41.93
4. RUTH INGA MAJ RENBLO M inga-maj.rehnbloom@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.06.2025 12:57 25.06.2025 12:56	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.206.75
5. KRISTINA MATTSSON krimattsson@live.se	 Signed Authenticated	25.06.2025 14:39 25.06.2025 14:29	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.211.199
6. Ulf Thomas Taavo thomas.taavo@pwc.com	 Signed Authenticated	26.06.2025 05:14 26.06.2025 05:14	eID Low	Swedish BankID IP: 84.17.219.58

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 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 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, förfälskning, 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 2024 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 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 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 överträdelser 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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.06.2025 05:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 25.06.2025 12:17

DOCUMENT ID:

BkWV02BF4ee

ENVELOPE ID:

BJ-7R3SYVxe-BkWV02BF4ee

DOCUMENT NAME:

revisionsberättelse Karlavagnen 2024.pdf

3 pages

SHA-512:

5db2084b1d4556d34a5324aeca6501b92890d8d588323
4b1156575d335f5eee6be344eedb351c5bc5293d517dfb
f08669a43406f56b21c41f764be519ba6f1a0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ulf Thomas Taavo	 Signed	26.06.2025 05:13	eID	Swedish BankID
thomas.taavo@pwc.com	Authenticated	26.06.2025 05:13	Low	IP: 84.17.219.58

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

Attachments

No attachments related to this 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