



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Karlagatan 24-26

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 6
Flerårsöversikt .....	s. 7
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 8
Resultatdisposition .....	s. 8
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 13</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

## 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-07 och nuvarande stadgar registrerades 2025-12-23 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lunden 1:7	2003	Göteborg
Lunden 1:8	2003	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931-1939 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1972.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 30 bostadsrätter om totalt 1 900 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 053 kvm varav 153 kvm avser lokal och förråd.

### Styrelsens sammansättning

Björn Hällje	Styrelseordförande
Anne-Lie Chatrine Parkås	Styrelseledamot
Michaela Öman	Styrelseledamot
Trung Thoong	Suppleant

### Valberedning

Mattias Öman

### Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Hans Jonasson Auktoriserad revisor Frejs Revisorer AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 1973 ● Rörstambyte  
Elstambyte  
Nya balkonger
- 1995 ● Omläggning av tak
- 2004 ● Ventilationsåtgärder  
Nya tak- & köksfläktar
- 2005 ● Ny fasad/tilläggsisolering innergård
- 2007 ● Ny tvättmaskin  
Nya expansionskärl
- 2008 ● Målning av takplåtar  
Urfräsning/fogning av tegelfasad Lundgatan  
Byte av stuprör  
Relining lodräta avloppsrör
- 2009 ● Dränering gm spolning  
Justering dörrar, vindar & portar  
Byte av portsystem
- 2010 ● Översyn El i gemensamma utrymmen  
Översyn el i gemensamma utrymmen  
Justering/rengöring fönster & balkongdörrar  
Radonmätning  
OVK-besiktning  
Sotning
- 2011 ● Lagning & målning av mur mot gården  
Omläggning av golv utanför tvättstuga
- 2013 ● Byte av panel burspråk  
Nya portar/entrédörrar

- 2013** ● Översyn tak  
Målning fasad mot gård  
Byte av samtliga fönster & balkongdörrar
- 2014** ● Renovering av entréer i trapphus  
Översyn värmesystem 24:an
- 2015** ● Översyn fläktsystem & byte av takfläktar  
Relining liggande rör
- 2016** ● OVK besiktning
- 2017-2018** ● Renovering balkonger
- 2018** ● Kvalitetskontroll elanläggningar  
Service Ventilationssystem (Radon) lägenhet 10 var 5:e år  
Spolning stammar
- 2019** ● Energideklaration, var 10:e år
- 2020-2022** ● Radonmätning
- 2022** ● Slipning målning & källarväggar  
Kontroll/omläggning takpapp  
Översyn fogar tegelfasad  
OVK-besiktning (görs var sjätte år) och rensning av ventilationskanaler
- 2023** ● Service Ventilationssystem (Radon) lägenhet 10 var 5:e år  
Garantibesiktning av balkonger senast 2023-06-30  
Spolning, var 5:e år
- 2025** ● Byte av ventiler/termostater för värmeradiatorer i samtliga lägenheter

### Planerade underhåll

- 2026** ● Besiktning av fastighet för kontroll av eventuellt underhåll  
Kontroll av behov av byte/genomgång av ventiler för värme och vatten  
Kontroll av behov av målningsreovering fasad gård  
Kontroll av behov av byte/genomgång av värmesystem, rör och radiatorer  
Fortsättning slipning & målning källarväggar etapp 2
- 2027** ● Fortsättning slipning & målning källarväggar etapp 3  
Fortsättning slipning & målning källarväggar etapp 4
- 2028** ● OVK-besiktning (görs var sjätte år) och rensning av ventilationskanaler
- 2029** ● Energideklaration, var 10:e år
- 2030-2040** ● Kontroll av behov av byte/genomgång av huvudstammar för värme i källarplan  
Kontroll av behov av byte/genomgång av värmesystem, rör och radiatorer  
Kontroll av behov av reovering tvättstuga och torkrum  
Kontroll av behov av byte fasadpanel gård  
Kontroll av behov av reovering tegelfasad
- 2031** ● Kontroll av behov för dränering utsida samt insida fastigheter

### Avtal med leverantörer

Bredband	Telenor Bredband
Fastighetsförsäkring, utökad medlemsförsäkring	Länsförsäkringar
Fastighetsskötsel	Hagwalls Fastighetsservice AB
Kabel-TV	Telenor Canal Digital
Nyckelhantering	Göteborgs Lås- & Nyckelverkstad
Revisor	Frejs Revisorer AB
Serviceavtal Tvättstuga/Torkrum	Podab AB
Trappstädning	Fix Cleaning Service AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Vi har en fortsatt sund och stark ekonomi och vi fortsätter vårt långsiktiga arbete med att hålla kostnader i ordning genom bra avtal och proaktivt agerande gällande fastigheternas underhåll och välmående.

Styrelsen fortsätter, som tidigare år, med sitt fokus på att löpande styra föreningens ekonomi genom god kostnadskontroll, omförhandla avtal med bank och leverantörer samt arbeta med att hyra ut förråd och lokaler.

Vi har under våren 2025 genomfört en planerad genomgång av föreningens samtliga radiatorer.

Föreningen har under året övergått till redovisningsregelverket K3. Förändringen innebär främst en annan metod för hur byggnaden redovisas i bokföringen, där byggnaden delas upp i olika delar (komponenter) som skrivs av över olika tidsperioder. Detta leder till högre avskrivningskostnader jämfört med tidigare, men är enbart en bokföringsteknisk effekt. Övergången påverkar inte föreningens likviditet, kassaflöde eller underliggande ekonomi, som fortsatt bedöms vara god.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

### Förändringar i avtal

#### Övriga uppgifter

Under året har det som vanligt genomförts två trädgårdsdagar där blommor planterats och våra gemensamma utrymmen har genomgått enklare städning. Vår långa Spireahäck blev beskuren, likaså blev vår Tujahäck. Våra trädgårdsmöbler har använts flitigt av våra medlemmar och i samband med den senaste trädgårdsdagen lagades samtliga bänkar som blivit lite vingliga.

Vi har även njutit av örterna i våra pallkragar samt bär och äpplen från vår vackra trädgård.

Våra hängrännor har kontrollerats som vanligt varje år, elanläggningen som håller rännorna is- och snöfria har samtidigt funktionskontrollerats.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 624 060	1 546 434	1 498 825	1 495 506
Resultat efter fin. poster	-56 207	75 022	66 553	-88 693
Soliditet (%)	60	60	60	59
Yttre fond	709 244	573 293	442 920	573 329
Taxeringsvärde	45 317 000	53 543 000	53 543 000	53 543 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	759	737	714	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,8	89,1	87,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 637	4 637	4 683	4 674
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 213	4 213	4 276	4 299
Sparande / kvm totalyta, kr	139	120	131	182
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	24	26	35
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	115	121	107	97
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	50	51	40
Energikostnad / kvm totalyta, kr	195	195	184	172
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,29	2,22	1,78	1,22
Räntekänslighet (%)	6,11	6,29	6,56	-

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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.

## Uppllysning vid förlust

Negativt resultat är en bokföringsteknisk effekt beroende på övergång till K3 och komponentavskrivning, se även punkt Ekonomi.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	13 071 771	-	-	13 071 771
Upplåtelseavgifter	2 782 228	-	-	2 782 228
Fond, yttre underhåll	573 293	-	135 951	709 244
Balanserat resultat	-2 872 634	75 022	-135 951	-2 933 563
Årets resultat	75 022	-75 022	-56 207	-56 207
<b>Eget kapital</b>	<b>13 629 680</b>	<b>0</b>	<b>-56 207</b>	<b>13 573 473</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 797 612
Årets resultat	-56 207
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-135 951
<b>Totalt</b>	<b>-2 989 770</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 989 770</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 624 060	1 546 434
Övriga rörelseintäkter	3	6 300	-3 761
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 630 360</b>	<b>1 542 673</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-965 150	-925 813
Övriga externa kostnader	8	-121 107	-115 371
Personalkostnader	9	-61 108	-61 205
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-340 631	-172 044
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 487 996</b>	<b>-1 274 433</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>142 364</b>	<b>268 240</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	256
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-198 571	-193 474
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-198 571</b>	<b>-193 218</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-56 207</b>	<b>75 022</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-56 207</b>	<b>75 022</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 18	21 778 477	21 846 202
Maskiner och inventarier	12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 778 477</b>	<b>21 846 202</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>21 778 477</b>	<b>21 846 202</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		7 418	8 186
Övriga fordringar	14	775 664	774 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	88 200	82 442
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>871 282</b>	<b>865 052</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>871 282</b>	<b>865 052</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 649 758</b>	<b>22 711 254</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		15 853 999	15 853 999
Fond för yttre underhåll		709 244	573 293
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 563 243</b>	<b>16 427 292</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 933 563	-2 872 634
Årets resultat		-56 207	75 022
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 989 770</b>	<b>-2 797 612</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>13 573 473</b>	<b>13 629 680</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 648 326	1 600 000
Övriga långfristiga skulder		0	600
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 648 326</b>	<b>1 600 600</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 000 000	7 048 326
Leverantörsskulder		74 470	61 037
Skatteskulder		114 574	110 649
Övriga kortfristiga skulder		4 536	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	234 379	260 962
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 427 959</b>	<b>7 480 974</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 649 758</b>	<b>22 711 254</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>142 364</b>	<b>268 240</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	340 631	172 044
	<b>482 995</b>	<b>440 284</b>
Erhållen ränta	0	256
Erlagd ränta	-206 887	-178 015
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>276 108</b>	<b>262 525</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 071	305
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 627	10 636
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>273 664</b>	<b>273 466</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-272 906	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-272 906</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	0	-100 000
Depositioner	-600	-1 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-600</b>	<b>-101 800</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>158</b>	<b>171 666</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>706 757</b>	<b>535 091</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>706 916</b>	<b>706 757</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Karlagatan 24-26 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 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, 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:

Stomme och grund	1,00 %
Yttertak	2,20 %
Fasader	1,00 - 3,99 %
Balkonger	1,55 %
Fönster	1,68 %
Stamledningar VA	3,35 %
Stamledningar Värme	3,10 %
Styr & övervakning	3,35 %
Ventilation	4,19 %
El	3,35 %

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 1 724 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.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	1 415 568	1 374 336
Hysesintäkter bostäder	57 594	55 368
Hysesintäkter lokaler	77 400	78 000
Hysesintäkter förråd	24 000	24 900
Påminnelseavgift	60	180
Pantsättningsavgift	17 550	2 292
Överlåtelseavgift	11 700	11 268
Administrativ avgift	98	98
Andrahandsuthyrning	20 090	0
Öres- och kronutjämning	0	-8
<b>Summa</b>	<b>1 624 060</b>	<b>1 546 434</b>

<b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga intäkter	600	-1 960
Återbäring försäkringsbolag	5 700	-1 801
<b>Summa</b>	<b>6 300</b>	<b>-3 761</b>

<b>NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsskötsel enl avtal	64 774	62 974
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 193	8 845
Städning enligt avtal	49 000	47 432
Gårdkostnader	5 941	4 265
Sophantering	12 031	0
Snöröjning/sandning	7 696	11 980
Förbrukningsmaterial	1 199	4 350
<b>Summa</b>	<b>149 833</b>	<b>139 846</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	27 182	7 172
Trapphus/port/entr	3 156	4 025
Dörrar och lås/porttele	11 865	1 444
VVS	0	26 666
Värmeanläggning/undercentral	0	2 087
Elinstallationer	0	12 253
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 743	0
Tak	47 544	14 094
Balkonger/altaner	6 636	0
Mark/gård/utemiljö	239	0
Vattenskada	4 876	35 761
<b>Summa</b>	<b>104 241</b>	<b>103 502</b>

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	51 165	48 917
Uppvärmning	236 112	248 969
Vatten	113 702	103 169
Sophämtning/renhållning	73 004	67 896
<b>Summa</b>	<b>473 983</b>	<b>468 951</b>

## NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	61 321	53 770
Kabel-TV	57 758	44 384
Bredband	59 400	59 400
Fastighetsskatt	58 614	55 960
<b>Summa</b>	<b>237 093</b>	<b>213 514</b>

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Revisionsarvoden extern revisor	22 377	28 631
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	65 723	63 065
Överlåtelsekostnad	8 232	10 030
Pantsättningskostnad	10 584	4 300
Administration	2 914	1 982
Konsultkostnader	5 619	6 875
Bostadsrätterna Sverige	5 170	0
<b>Summa</b>	<b>121 107</b>	<b>115 371</b>

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	46 500	46 500
Bilersättning skattefri	0	100
Arbetsgivaravgifter	14 608	14 605
<b>Summa</b>	<b>61 108</b>	<b>61 205</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	198 381	193 374
Dröjsmålsränta	0	80
Kostnadsränta skatter och avgifter	190	20
<b>Summa</b>	<b>198 571</b>	<b>193 474</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	25 360 174	25 360 174
Årets inköp	272 906	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>25 633 080</b>	<b>25 360 174</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 513 972	-3 341 928
Årets avskrivning	-340 631	-172 044
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 854 603</b>	<b>-3 513 972</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>21 778 477</b>	<b>21 846 202</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 700 768</i>	<i>3 700 768</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	25 469 000	26 500 000
Taxeringsvärde mark	19 848 000	27 043 000
<b>Summa</b>	<b>45 317 000</b>	<b>53 543 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	153 801	153 801
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>153 801</b>	<b>153 801</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-153 801	-153 801
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-153 801</b>	<b>-153 801</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	68 748	67 667
Transaktionskonto	706 916	706 757
<b>Summa</b>	<b>775 664</b>	<b>774 424</b>

<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	4 650	5 170
Förutbet försäkr premier	56 217	50 077
Förutbet kabel-TV	12 483	12 345
Förutbet bredband	14 850	14 850
<b>Summa</b>	<b>88 200</b>	<b>82 442</b>

<b>NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>
Stadshypotek AB	2027-09-01	2,75 %	2 800 000	2 800 000
Stadshypotek AB	2027-12-30	2,88 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	2027-06-01	2,76 %	1 048 326	1 048 326
Stadshypotek AB	2026-06-01	2,70 %	400 000	400 000
Stadshypotek AB	2026-09-01	1,00 %	1 600 000	1 600 000
Stadshypotek AB	2028-06-30	2,62 %	1 800 000	1 800 000
<b>Summa</b>			<b>8 648 326</b>	<b>8 648 326</b>
Varav kortfristig del			2 000 000	7 048 326

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 648 326 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.

<b>NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna kostnader	254	33 457
Uppl kostn el	4 605	5 049
Uppl kostnad Värme	30 092	30 968
Uppl kostn kabel-TV	8 328	0
Uppl kostnad Extern revisor	22 200	21 500
Uppl kostn räntor	15 092	23 408
Uppl kostn vatten	9 893	8 742
Uppl kostnad Sophämtning	6 587	5 542
Förutbet hyror/avgifter	137 328	132 296
<b>Summa</b>	<b>234 379</b>	<b>260 962</b>

<b>NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	11 756 000	11 756 000

### **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Då vi har en god likviditet gör vi i början av 2026 en extra amortering på 200.000 kr på ett av våra lån vilket då leder till lägre räntekostnader.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

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

Göteborg

---

Anne-Lie Chatrine Parkås  
Styrelseledamot

---

Björn Hällje  
Styrelseordförande

---

Michaela Öman  
Styrelseledamot

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

---

Frejs Revisorer AB  
Hans Jonasson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

21.04.2026 18:23

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 17.04.2026 11:54

**DOCUMENT ID:**

H1yvmYJT-I

**ENVELOPE ID:**

H11wmFJ6Ze-H1yvmYJT-I

**DOCUMENT NAME:**

Brf Karlagatan 24-26, 769609-1649 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

c1306b245b78eba84c1b47b5f232e8dd6f8dfb98cd02ba7151f4a644a1acd136dccde825db7d33a95672354a9e11cf95742c17aa12621a57367e5aa990230168

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. Anne-Lie Chatrine Parkås anne-lie@parkas.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 13:01 17.04.2026 13:00	eID Low	Swedish BankID IP: 194.22.56.42
2. EMMA MICHAELA ÖMAN michaela_oman@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 14:07 17.04.2026 14:07	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.111.10
3. Björn Hällje bjorn.eh.pettersson@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 18:10 17.04.2026 18:40	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.46.69
4. HANS JONASSON hjn@frejs.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 18:23 21.04.2026 18:22	eID Low	Swedish BankID IP: 80.252.209.68

\* 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 Bostadsrättsföreningen Karlagatan 24-26

Org.nr 769609-1649

## Rapport om årsredovisningen

### **Uttalanden**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karlagatan 24-26 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### **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 Bostadsrättsföreningen Karlagatan 24-26 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed 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.

Göteborg, den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Frejs Revisorer AB

---

Hans Jonasson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

21.04.2026 18:22

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 17.04.2026 11:54

**DOCUMENT ID:**

Byg1wQtyTZx

**ENVELOPE ID:**

HyyDQF1T-I-Byg1wQtyTZx

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 2025 Bostadsrättsföreningen Karla gatan 24-26.pdf

3 pages

**SHA-512:**

deb9fbdc59bb523282fdc6793e9b36618d8705982c7b10  
3e0425463c98144078673dcc830596b8bcea0db3d538c  
2d16a5e1c1c62e89bc82ab390e8d4789d4100

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS JONASSON	Signed	21.04.2026 18:22	eID	Swedish BankID
hjn@frejs.se	Authenticated	21.04.2026 18:22	Low	IP: 80.252.209.68

\* 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



PAES  
sealed