



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Karlagatan 24-26

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

<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. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 2022-07-25 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 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	Ordförande
Anne-Lie Chatrine Parkås	Styrelseledamot Kassör
Michaela Öman	Styrelseledamot Sekreterare
Trung Hoa Thoong	Styrelseledamot
Fredrik Sahlback	Suppleant

### Valberedning

Mattias Jonasson  
Inez Widén

### Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen.

## Revisorer

Hans Jonasson Revisor Frejs Revisorer

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1973 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 1973 ● Elstambyte  
Nya balkonger  
Rörstambyte
- 1995 ● Omläggning av tak
- 2004 ● Nya tak- & köksfläktar  
Ventilationsåtgärder
- 2005 ● Ny fasad/tilläggsisolering innergård
- 2007 ● Nya expansionskärl  
Ny tvättmaskin
- 2008 ● Urfräsning/fogning av tegelfasad Lundgatan  
Relining lodräta avloppsrör  
Målning av takplåtar  
Byte av stuprör
- 2009 ● Byte av portsystem  
Justering dörrar, vindar & portar  
Dränering gm spolning
- 2010 ● Översyn el i gemensamma utrymmen  
Justering/rengöring fönster & balkongdörrar  
Sotning  
Översyn El i gemensamma utrymmen  
OVK-besiktning  
Radonmätning
- 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  
Spolning stammar  
Service Ventilationssystem (Radon) lägenhet 10 var 5:e år
- 2019** ● Energideklaration, var 10:e år
- 2020-2022** ● Radonmätning
- 2022** ● OVK-besiktning (görs var sjätte år) och rensning av ventilationskanaler  
Slipning målning & källarväggar  
Översyn fogar tegelfasad  
Kontroll/omläggning takpapp
- 2023** ● Service Ventilationssystem (Radon) lägenhet 10 var 5:e år  
Garantibesiktning av balkonger senast 2023-06-30  
Spolning, var 5:e år

#### Planerade underhåll

- 2025** ● Besiktning av fastighet för kontroll av eventuellt underhåll  
Kontroll av behov av målningsrenovering fasad gård  
Kontroll av behov av byte/genomgång av ventiler för värme och vatten  
Kontroll av behov av byte/genomgång av värmesystem, rör och radiatorer
- 2026** ● Fortsättning slipning & målning källarväggar etapp 3
- 2026-2040** ● Kontroll av behov av byte/genomgång av huvudstammar för vatten i källarplan  
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 byte/genomgång av ventiler för värme och vatten
- 2027** ● 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 renovering tvättstuga och torkrum  
Kontroll av behov av byte fasadpanel gård  
Kontroll av behov av renovering tegelfasad  
Kontroll av behov av byte/genomgång av huvudstammar för vatten i källarplan  
Kontroll av behov av byte/genomgång av huvudstammar för värme i källarplan

### 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 Revisionsbyrå 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.

För första gången sedan 2013 gjorde vi i januari 2024 en liten höjning av månadsavgiften på 3 % och gör likadan i januari 2025. Detta i förebyggande syfte för att säkerställa att vi har en marginal för kommande kostnadsökningar som tex el- och räntekostnader.

Vi har även en planerad genomgång av föreningens samtliga radiatorer under våren 2025 vilken vi kan genomföra utan att ta något lån tack vare 2024- och 2025-års försiktiga avgiftshöjning.

#### 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 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 546 434	1 498 825	1 495 506	1 482 756
Resultat efter fin. poster	75 022	66 553	-88 693	243 720
Soliditet (%)	60	60	59	59
Yttre fond	573 293	442 920	573 329	412 700
Taxeringsvärde	53 543 000	53 543 000	53 543 000	47 143 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	737	714	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,1	87,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 637	4 683	4 674	5 024
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 213	4 276	4 299	4 600
Sparande per kvm totalyta, kr	138	133	182	218
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	25	35	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	121	107	97	104
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	50	51	40	42
Energikostnad per kvm totalyta, kr	195	184	172	171
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,22	1,78	1,22	-
Räntekänslighet (%)	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.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	13 071 771	-	-	13 071 771
Upplåtelseavgifter	2 782 228	-	-	2 782 228
Fond, yttre underhåll	442 920	-30 256	160 629	573 293
Balanserat resultat	-2 808 814	96 809	-160 629	-2 872 634
Årets resultat	66 553	-66 553	75 022	75 022
<b>Eget kapital</b>	<b>13 554 658</b>	<b>0</b>	<b>75 022</b>	<b>13 629 680</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 712 005
Årets resultat	75 022
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-160 629
<b>Totalt</b>	<b>-2 797 612</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 797 612</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 546 434	1 498 825
Övriga rörelseintäkter	3	-3 761	18 826
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 542 673</b>	<b>1 517 651</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-925 813	-956 298
Övriga externa kostnader	9	-115 371	-106 792
Personalkostnader	10	-61 205	-60 448
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-172 044	-172 044
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 274 433</b>	<b>-1 295 582</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>268 240</b>	<b>222 069</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		256	740
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-193 474	-156 256
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-193 218</b>	<b>-155 516</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>75 022</b>	<b>66 553</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>75 022</b>	<b>66 553</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	21 846 202	22 018 246
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 846 202</b>	<b>22 018 246</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>21 846 202</b>	<b>22 018 246</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		8 186	18 622
Övriga fordringar	14	774 424	605 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	82 442	69 700
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>865 052</b>	<b>693 691</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>865 052</b>	<b>693 691</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 711 254</b>	<b>22 711 937</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		15 853 999	15 853 999
Fond för yttre underhåll		573 293	442 920
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 427 292</b>	<b>16 296 919</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 872 634	-2 808 814
Årets resultat		75 022	66 553
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 797 612</b>	<b>-2 742 261</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>13 629 680</b>	<b>13 554 658</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 600 000	3 648 326
Övriga långfristiga skulder		600	2 400
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 600 600</b>	<b>3 650 726</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 048 326	5 100 000
Leverantörsskulder		61 037	85 187
Skatteskulder		110 649	107 208
Övriga kortfristiga skulder		0	15 577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	260 962	198 581
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 480 974</b>	<b>5 506 553</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 711 254</b>	<b>22 711 937</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>268 240</b>	<b>222 069</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	172 044	172 044
	<b>440 284</b>	<b>394 113</b>
Erhållen ränta	256	740
Erlagd ränta	-178 015	-155 952
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>262 525</b>	<b>238 901</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	305	-19 158
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	10 636	-127 060
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>273 466</b>	<b>92 684</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-100 000	-100 000
Depositioner	-1 800	2 400
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-101 800</b>	<b>-97 600</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>171 666</b>	<b>-4 917</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>535 091</b>	<b>540 008</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>706 757</b>	<b>535 091</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Karlagatan 24-26 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

Byggnad	0,5 - 4 %
---------	-----------

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	1 374 336	1 334 292
Hysesintäkter bostäder	55 368	53 760
Hysesintäkter lokaler	78 000	88 350
Hysesintäkter förråd	24 900	12 450
Påminnelseavgift	180	0
Pantsättningsavgift	2 292	3 150
Överlåtelseavgift	11 268	4 200
Administrativ avgift	98	0
Andrahandsuthyrning	0	2 625
Öres- och kronutjämning	-8	-2
<b>Summa</b>	<b>1 546 434</b>	<b>1 498 825</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	11 726
Övriga intäkter	-1 960	-4 700
Försäkringsersättning	0	1 766
Återbäring försäkringsbolag	-1 801	10 034
<b>Summa</b>	<b>-3 761</b>	<b>18 826</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	62 974	78 521
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 845	10 857
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	9 950
Städning enligt avtal	47 432	43 482
Gårdkostnader	4 265	3 277
Snöröjning/sandning	11 980	8 609
Förbrukningsmaterial	4 350	3 966
<b>Summa</b>	<b>139 846</b>	<b>158 662</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	10 053
Tvättstuga	7 172	0
Trapphus/port/entr	4 025	21 641
Dörrar och lås/porttele	1 444	8 538
VVS	26 666	30 439
Värmeanläggning/undercentral	2 087	0
Elinstallationer	12 253	0
Tak	14 094	0
Fasader	0	20 604
Vattenskada	35 761	17 913
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 693
<b>Summa</b>	<b>103 502</b>	<b>112 881</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Värmeanläggning	0	30 256
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>30 256</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	48 917	52 800
Uppvärmning	248 969	219 675
Vatten	103 169	104 770
Sophämtning/renhållning	67 896	74 681
<b>Summa</b>	<b>468 951</b>	<b>451 926</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	53 770	48 045
Kabel-TV	44 384	41 684
Bredband	59 400	58 156
Fastighetsskatt	55 960	54 689
<b>Summa</b>	<b>213 514</b>	<b>202 574</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Revisionsarvoden extern revisor	28 631	19 443
Fritids och trivselkostnader	0	86
Föreningskostnader	488	473
Förvaltningsarvode enl avtal	63 065	60 498
Överlåtelsekostnad	10 030	5 514
Pantsättningskostnad	4 300	2 364
Administration	1 982	2 215
Konsultkostnader	6 875	5 859
Bostadsrätterna Sverige	0	10 340
<b>Summa</b>	<b>115 371</b>	<b>106 792</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	46 500	46 000
Bilersättning skattefri	100	0
Arbetsgivaravgifter	14 605	14 448
<b>Summa</b>	<b>61 205</b>	<b>60 448</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	193 374	156 241
Dröjsmålsränta	80	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	20	15
<b>Summa</b>	<b>193 474</b>	<b>156 256</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	25 360 174	25 360 174
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>25 360 174</b>	<b>25 360 174</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 341 928	-3 169 884
Årets avskrivning	-172 044	-172 044
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 513 972</b>	<b>-3 341 928</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>21 846 202</b>	<b>22 018 246</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 700 768</i>	<i>3 700 768</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	26 500 000	26 500 000
Taxeringsvärde mark	27 043 000	27 043 000
<b>Summa</b>	<b>53 543 000</b>	<b>53 543 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	153 801	153 801
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>153 801</b>	<b>153 801</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-153 801	-153 801
<b>Utgående 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>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	67 667	65 261
Övriga kortfristiga fordringar	0	5 017
Transaktionskonto	706 757	535 091
<b>Summa</b>	<b>774 424</b>	<b>605 369</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	5 170	0
Förutbet försäkr premier	50 077	43 754
Förutbet kabel-TV	12 345	11 096
Förutbet bredband	14 850	14 850
<b>Summa</b>	<b>82 442</b>	<b>69 700</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-09-01	3,20 %	2 800 000	2 800 000
Handelsbanken	2025-12-30	1,00 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2025-03-30	0,99 %	1 048 326	1 048 326
Handelsbanken	2025-03-03	4,10 %	400 000	500 000
Handelsbanken	2026-09-01	1,00 %	1 600 000	1 600 000
Handelsbanken	2025-01-30	3,88 %	1 800 000	1 800 000
<b>Summa</b>			<b>8 648 326</b>	<b>8 748 326</b>
Varav kortfristig del			7 048 326	5 100 000

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.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	33 457	0
Uppl kostn el	5 049	6 965
Uppl kostnad Värme	30 968	31 977
Uppl kostnad Extern revisor	21 500	14 000
Uppl kostn räntor	23 408	7 949
Uppl kostn vatten	8 742	7 840
Uppl kostnad Sophämtning	5 542	0
Förutbet hyror/avgifter	132 296	129 850
<b>Summa</b>	<b>260 962</b>	<b>198 581</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 756 000	11 756 000

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

---

En genomgång av föreningens samtliga radiatorer inplanerade under våren 2025.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna med 3% från 2025-01-01.

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Anne-Lie Chatrine Parkås  
Styrelseledamot Kassör

---

Björn Hällje  
Ordförande

---

Michaela Öman  
Styrelseledamot Sekreterare

---

Trung Hoa Thoong  
Styrelseledamot

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

---

Frejs Revisorer  
Hans Jonasson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 08:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 03.04.2025 13:35

DOCUMENT ID:

Hy44jzl26Je

ENVELOPE ID:

S14jGhlp1e-Hy44jzl26Je

DOCUMENT NAME:

Brf Karlagatan 24-26, 769609-1649 - Årsredovisning 2024.pdf  
21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMMA MICHAELA ÖMAN michaela_oman@hotmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 14:14 03.04.2025 14:14	eID Low	Swedish BankID IP: 147.161.150.115
2. Anne-Lie Chatrine Parkås anne-lie@parkas.se	Signed Authenticated	03.04.2025 15:59 03.04.2025 15:59	eID Low	Swedish BankID IP: 194.22.56.42
3. Björn Hällje bjorn.eh.petersson@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2025 09:48 09.04.2025 09:48	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.75.251
4. TRUNG VA THOONG trung.thoong1@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 07:32 10.04.2025 07:31	eID Low	Swedish BankID IP: 165.85.67.165
5. HANS JONASSON hjn@frejs.se	Signed Authenticated	10.04.2025 08:52 10.04.2025 08:52	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.

## 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 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 2024-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 beslut har 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 revisionsred 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 2024 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 revisions sed 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.

### **Revisorers 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.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

### **Frejs Revisorer AB**

---

Hans Jonasson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 08:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 03.04.2025 13:35

DOCUMENT ID:

rylEsMgh6kg

ENVELOPE ID:

r1ZEize3Tyg-rylEsMgh6kg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Bostadsrättsföreningen Karlagatan 24-2

6.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS JONASSON	Signed	10.04.2025 08:51	eID	Swedish BankID
hjn@frejs.se	Authenticated	10.04.2025 08:50	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.

## 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