



ÅRSREDOVISNING 2025

BRF KARLBERGAHÖJDEN

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.





Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Karlbergahöjden med säte i Södertälje org.nr. 769601-7453 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1996. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Karlberga 3	1996-01-01	2002

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 665
Totalt 42 objekt		3 665

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 2 rok, 17 st 3 rok, 11 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Södertälje Karlberga GA:1	G:A	717909-8921	42 / 149.5	Väg, Vägbom, Belysning, Armaturer, Ledningar, Mätare
Södertälje Karlberga GA:3	G:A	717909-8921	42 / 152	Pumpstation för avlopp, Spillvatten-och avloppsledningar, Brunnar, Vattenmätare
Södertälje Karlberga GA:2	G:A	717909-8921	42 / 161	Gång-och cykelvägar, Belysning, Armaturer, Ledningar, Mätare, Markyta, Dagvattenledningar, Parkområde med lekplats (akt 0181k-128/2007) gästparkering (akt 0181k-2019/99)

Totalt 3 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Claes-Göran Allmér	Ordförande	2025-06-19	
Towe Alperud	Ordförande	2024-06-27	2025-06-19
Britta Maria Larsson Gunnarsdotter	Ledamot	2023-06-20	
Sylvia Nilsson	Ledamot	2024-06-27	2025-06-19
Lahdo Soma	Ledamot	2025-06-19	
Anna Cziszewska Gourie	Ledamot	2023-06-20	
Joakim Gourie	Ledamot	2024-06-27	
Vivvi Autio	Suppleant	2024-06-27	
Cecilia Tasel Dos Santos	Suppleant	2025-06-12	

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Claes-Göran Allmér och Anna Cziszewska Gourie.

Revisorer har varit: Joakim Mattsson utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Catherine Karagianni och Anders Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-30.

Styrelsen har begärt in offerter av finansiella institut(Banker) för att omsätta lånet som villkorändras 2026-01-23.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

Lagning av vattenläckan vid Ö8 inträngning från terrass till vån 3 . Efter diskussion med OCAB ingen anledning att tro det var systemfel.

Fortsatt beskärning av träd och buskar.

Gräsmatta anlades mellan Ö6-Ö4.

Fjärrvärmväxel rengjordes och service utfördes.

Nytt avtal om el-leverans har slutits med Solfolket AB, gäller från 12/1-26

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Ta in offerter från minst 3 leverantörer för fasadrenovering.

Göra en besiktning av fönster och balkongdörrar för att fastställa underhållsbehov.

Beräkna kostnad för avgränsning av rabatter, tillföra mer jord.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 59.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	88	99	186	143	58
Skuldsättning, kr/kvm	7 207	7 307	7 406	7 503	7 599
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 207	7 307	7 406	7 503	7 599
Räntekänslighet, %	10	10	10	12	12
Energikostnad, kr/kvm	218	264	226	174	0
Årsavgifter, kr/kvm	741	706	706	642	642
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	89	91	89
Totala intäkter, kr/kvm	796	763	791	703	642
Nettoomsättning, tkr	2 917	2 788	2 900	2 577	2 638
Resultat efter finansiella poster, tkr	-492	-502	-331	-435	-584
Soliditet, %	61	61	61	61	61

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt på ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 251 674 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 88 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 10 % fr o m 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	43 259 000	0	0	43 259 000
Upplåtelseavgifter, kr	47 350	0	0	47 350
Underhållsfond, kr	1 385 819	0	54 284	1 440 103
S:a bundet eget kapital, kr	44 692 169	0	54 284	44 746 453
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-935 401	-502 226	-54 284	-1 491 911
Årets resultat, kr	-502 226	502 226	-492 236	-492 236
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 437 627	0	-546 520	-1 984 147
S:a eget kapital, kr	43 254 542	0	-492 236	42 762 306

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 45 716 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 437 627
Årets resultat, kr	-492 236
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	45 716
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 984 147

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 984 147

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



Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 916 729	2 787 763
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	8 940
Summa Rörelseintäkter		2 916 729	2 796 703
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 796 495	-1 772 214
Övriga externa kostnader	Not 5	-50 890	-42 773
Personalkostnader	Not 6	-86 462	-39 184
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-770 201	-770 201
Summa Rörelsekostnader		-2 704 048	-2 624 372
Rörelseresultat		212 681	172 332
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		646	1 674
Räntekostnader och liknande resultatposter		-705 562	-676 232
Summa Finansiella poster		-704 916	-674 558
Resultat efter finansiella poster		-492 236	-502 226
Resultat före skatt		-492 236	-502 226
Årets resultat		-492 236	-502 226

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	68 790 793	69 560 994
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		68 790 793	69 560 994
Summa Anläggningstillgångar		68 790 793	69 560 994

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	843 468	943 305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	75 508	73 796
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		918 977	1 017 101
Summa Omsättningstillgångar		918 977	1 017 101

Summa Tillgångar		69 709 770	70 578 095
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	43 306 350	43 306 350
Fond för yttre underhåll	1 440 103	1 385 819
Summa Bundet eget kapital	44 746 453	44 692 169

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 491 911	-935 401
Årets resultat	-492 236	-502 226
Summa Ansamlad förlust	-1 984 146	-1 437 627

Summa Eget kapital

42 762 307 43 254 542

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	16 006 500	10 103 607
Summa Långfristiga skulder		16 006 500	10 103 607

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		10 407 607	16 677 728
Leverantörsskulder		88 067	88 044
Skatteskulder		9 235	6 673
Övriga kortfristiga skulder		1 313	1 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	434 741	446 188
Summa Kortfristiga skulder		10 940 963	17 219 946

Summa Skulder

26 947 463 27 323 553

Summa Eget kapital och skulder

69 709 770 70 578 095

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	212 681	172 332
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	770 201	770 201
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	770 201	770 201
Erhållen ränta	646	1 674
Erlagd ränta	-731 854	-614 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	251 674	329 821
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-6 733	76 943
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	17 430	-78 694
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	10 698	-1 751
Kassaflöde från den löpande verksamheten	262 371	328 070
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-367 228	-361 170
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-367 228	-361 170
Årets kassaflöde	-104 857	-33 100
Likvida medel vid årets början	941 005	974 105
Likvida medel vid årets slut	836 148	941 005

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 716 884	2 587 392
	Hyror garage och parkeringsplatser	156 400	163 800
	Hyror förbrukningsbaserad	35 604	34 543
	Övriga primära intäkter	12 341	7 748
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 921 229	2 793 483
	Avgiftsbortfall	0	-20
	Hyresbortfall	-4 500	-5 700
	<i>Summa</i>	-4 500	-5 720
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 916 729	2 787 763

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	8 940
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	8 940
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-444 233	-237 169
	Snö och halk-bekämpning	-19 044	-53 071
	Reparationer	-51 668	-50 169
	Planerat underhåll	-45 716	-96 445
	Försäkringsskador	-68 557	-19 096
	El	-220 074	-277 068
	Uppvärmning	-414 831	-416 242
	Vatten	-164 876	-274 079
	Sophämtning	-69 150	-62 583
	Fastighetsförsäkring	-86 483	-81 332
	Kabel-TV och bredband	-124 772	-123 260
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-72 408	-68 460
	Övriga driftkostnader	-14 683	-13 239
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 796 495	-1 772 214
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-850
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 903	0
	Administrationskostnader	-17 395	-14 246
	Extern revision	-20 525	-21 075
	Konsultkostnader	0	0
	Medlemsavgifter	0	0
	Föreningsverksamhet	-3 863	-5 602
	Övriga förvaltningskostnader	-7 204	-1 000
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-50 890	-42 773

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-67 310	-31 450
	Övriga arvoden	-2 200	-1 100
	Sociala avgifter	-16 952	-6 634
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-86 462	-39 184
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	71 687 350	71 687 350
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 700 000	8 700 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	172 515	172 515
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	80 559 865	80 559 865
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 998 870	-10 228 669
	Årets avskrivningar	-770 201	-770 201
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 769 072	-10 998 870
	<i>Utgående redovisat värde</i>	68 790 793	69 560 994
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 800 000	10 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	51 800 000	58 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	34 818 000	34 818 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	34 818 000	34 818 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	836 148	941 005
	Övriga fordringar	7 320	2 300
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	843 468	943 305

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	43 881	42 602
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 627	31 194
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 508	73 796

Not 10	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SE-Banken Bolån	2,92%	2028-04-28	40 000	40 000
Swedbank	1,39%	2026-01-23	9 853 607	69 926
SE-Banken Bolån	2,92%	2028-04-28	9 117 500	30 000
SE-Banken Bolån	2,93%	2028-05-28	250 000	0
SE-Banken Bolån	4,56%	2026-10-28	250 000	0
SE-Banken Bolån	2,92%	2028-04-28	6 903 000	234 000
			26 414 107	373 926

Långfristig del	16 006 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	264 000
Lån som ska konverteras inom ett år	10 103 607
Kortfristig del	10 367 607
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	373 926
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 335 704
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,36%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	244 820	233 841
Upplupna räntekostnader	71 755	98 047
Övriga upplupna kostnader	118 166	114 300
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	434 741	446 188

Denna årsredovisningen var klar för signering den 2026-02-04. Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har signerats med datum som framgår av dess signering.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Karlbergahöjden, org.nr. 769601-7453

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karlbergahöjden för räkenskapsåret 2025-01-01—2025-12-31.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Karlbergahöjden för räkenskapsåret 2025-01-01—2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Karlbergahöjden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Claes-Göran Allmér

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-04 kl. 16:18:01



Anna Czyszewska Gourie

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-04 kl. 16:40:05



Lahdo Soma

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-04 kl. 19:34:39



Joakim Gourie

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-08 kl. 18:52:13



Britta Maria Larsson Gunnarsdotter

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-04 kl. 21:14:47



Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 11:32:16



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Karlbergahöjden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 11:31:13



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.