



Årsredovisning 2025

Brf Karlsborgs Fritid



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Karlsborgs Fritid i Karlsborg med säte i Karlsborg org.nr. 769609-1144 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 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlsborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Södra Skolan 3	2003-10-06	1965

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. 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
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 550
3	garageplatser	0
10	p-platser	0
Totalt 38 objekt		1 550

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 9 st 2 rok, 9 st 3 rok, 1 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Gemensamma utrymmen: rum i källare och inbyggd takterrass.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Vincent Nordeman	Ordförande
Lars Axelsson	Ledamot
Marianne Nilsson	Ledamot
Simon Johansson	Ledamot
Madeleine Niskanen	Suppleant
Helena Karlsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Vincent Nordeman, Lars Axelsson, Marianne Nilsson, Simon Johansson, Madeleine Niskanen och Helena Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas var för sig av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Petra Weiler auktoriserad revisor hos RevisorsCentrum i Skövde AB.

Tillägg: Under det aktuella räkenskapsåret har Staffan Jansson ersatt Petra Weiler som huvudansvarig revisor, auktoriserad revisor hos RevisorsCentrum i Skövde AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-13. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Styrelsen har upprättat en egen underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen uppdaterades på våren 2025 och används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2025:

Kostnader för vattenskador i samband med läckage på avloppsledning har uppgått till ca 185 000 kr. Föreningen har i skrivande stund inte fått någon uppgift om ersättning från försäkringsbolaget.

Föreningens kostnader för driften har ökat på grund av höjda taxor. Av denna anledning höjdes månadsavgifterna med 5% från och med 2025-01-01, och kommer att från och med 2026-01-01 att höjas med ytterligare 4%.

Reparation av trasigt lås på entrédörren har utförts.

Äldre torkskåp i tvättstugan har avlägsnats och ersatts av torklinor.

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

Under 2026 kommer samtliga låskolvar i byggnaden bytas ut och ersättas med ett låssystem som kräver godkännande från styrelsen vid tillverkning av extra nycklar.

I övrigt kommer inga större planderade åtgärder att utföras under den närmaste 5 åren.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	157	55	40	-193	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 275	1 339	1 403	1 468	1 532
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 275	1 339	1 403	1 468	1 532
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	0
Energikostnad, kr/kvm	237	224	194	161	188
Årsavgifter, kr/kvm	738	671	525	490	457
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	80	95	98	0
Totala intäkter, kr/kvm	743	835	555	498	465
Nettoomsättning, tkr	1 149	1 068	844	773	721
Resultat efter finansiella poster, tkr	172	-108	-16	-352	-814
Soliditet, %	37	33	34	33	37

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.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 707 000	0	0	1 707 000
Underhållsfond, kr	787 543	0	250 000	1 037 543
S:a bundet eget kapital, kr	2 494 543	0	250 000	2 744 543
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 244 594	-108 399	-250 000	-1 602 992
Årets resultat, kr	-108 399	108 399	172 080	172 080
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 352 993	0	-77 920	-1 430 912
S:a eget kapital, kr	1 141 550	0	172 080	1 313 631

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 250 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-1 352 992
Årets resultat, kr	172 080
Reservation till underhållsfond, kr	-250 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 430 912

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 430 912
------------------------------------	-------------------

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	172 080 kr
Avsättning till underhållsfond	-250 000 kr
Disposition underhållsfond	0 kr
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-250 000 kr
Resultat efter fondförändring	-77 920 kr

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 149 034	1 068 486
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 774	225 564
Summa Rörelseintäkter		1 151 808	1 294 050
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-808 274	-1 209 823
Övriga externa kostnader	Not 5	-39 102	-61 792
Personalkostnader	Not 6	-38 153	-36 457
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-71 102	-71 102
Summa Rörelsekostnader		-956 631	-1 379 174
Rörelseresultat		195 177	-85 123
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 319	7 348
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-26 416	-30 623
Summa Finansiella poster		-23 098	-23 275
Resultat efter finansiella poster		172 080	-108 399
Resultat före skatt		172 080	-108 399
Årets resultat		172 080	-108 399

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	2 472 653	2 539 281
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	30 202	34 676
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		2 502 855	2 573 957

Finansiella anläggningstillgångar

Bostadsrätter i egen brf	Not 12	23 209	23 209
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		23 209	23 209

Summa Anläggningstillgångar

2 526 064 **2 597 166**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	6 390
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	569 925	485 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	23 262	22 414
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		593 187	514 569

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	400 000	300 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		400 000	300 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	14 610	14 610
<i>Summa Kassa och bank</i>		14 610	14 610

Summa Omsättningstillgångar

1 007 797 **829 179**

Summa Tillgångar

3 533 861 **3 426 345**

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 707 000	1 707 000
Fond för yttre underhåll	1 037 543	787 543
Summa Bundet eget kapital	2 744 543	2 494 543

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 602 992	-1 244 594
Årets resultat	172 080	-108 399
Summa Ansamlad förlust	-1 430 913	-1 352 992

Summa Eget kapital

1 313 630 **1 141 551**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	1 975 000
Summa Långfristiga skulder	0	1 975 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 975 000	100 000
Leverantörsskulder		145 900	64 953
Skatteskulder	Not 18	2 714	40 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	96 616	104 471
Summa Kortfristiga skulder		2 220 231	309 794

Summa Skulder

2 220 231 **2 284 794**

Summa Eget kapital och skulder

3 533 861 **3 426 345**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	195 177	-85 123
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	71 102	71 102
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	71 102	71 102
Erhållen ränta	3 319	7 348
Erlagd ränta	-26 520	-30 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	243 078	-37 402
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	4 258	41 972
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	35 540	-31 722
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	39 798	10 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten	282 876	-27 151
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-100 000	-100 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-100 000
Årets kassaflöde	182 876	-127 151
Likvida medel vid årets början	799 693	926 844
Likvida medel vid årets slut	982 569	799 693

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-100 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 144 512	1 040 460
	Hyror garage och parkeringsplatser	16 200	14 400
	Övrig intäkter	5 158	28 926
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 165 870	1 083 786
	Avgiftsbortfall	-16 836	-15 300
	<i>Summa</i>	-16 836	-15 300
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 149 034	1 068 486
	Not 3	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	220 000
	Övriga intäkter	2 774	5 564
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 774	225 564

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-119 853	-140 255
	Snö och halk-bekämpning	-2 344	-5 469
	Reparationer	-17 804	-600 593
	Försäkringsskador	-184 996	0
	El	-46 553	-54 922
	Uppvärmning	-248 593	-221 649
	Vatten	-72 041	-70 692
	Sophämtning	-38 760	-32 880
	Fastighetsförsäkring	-34 925	-33 625
	Kabel-TV och bredband	-7 188	-7 188
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-35 217	-37 257
	Övriga driftkostnader	0	-5 293
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-808 274	-1 209 823
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 200	-3 667
	Administrationskostnader	-441	-156
	Extern revision	-36 561	-36 811
	Föreningsverksamhet	0	-845
	Övriga förvaltningskostnader	-900	-20 313
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-39 102	-61 792
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-30 000	-30 000
	Sociala avgifter	-8 153	-6 457
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-38 153	-36 457

Föreningen har inte haft några heltidsanställda.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-66 628	-66 628
	Avskrivning på markanläggning	0	0
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 474	-4 474
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-71 102	-71 102
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	709	606
	Ränteintäkter placeringar	2 592	6 739
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	17	3
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	3 319	7 348
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-25 363	-26 613
	Övriga räntekostnader	-1 053	-4 010
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-26 416	-30 623

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	2 941 960	2 941 960
	Ingående anskaffningsvärde mark	251 270	251 270
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	3 193 230	3 193 230
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-757 949	-691 321
	Årets avskrivningar	-66 628	-66 628
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-824 577	-757 949
	<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
	Ingående uppskrivningar	104 000	104 000
	Summa Akkumulerade uppskrivningar	104 000	104 000
	Utgående redovisat värde	2 472 653	2 539 281
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 786 000	8 570 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 519 000	2 519 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	11 305 000	11 089 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	2 416 400	2 416 400
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	2 416 400	2 416 400
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	65 940	65 940
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	65 940	65 940
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-31 264	-26 790
	Årets avskrivningar	-4 474	-4 474
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-35 738	-31 264
	Utgående redovisat värde	30 202	34 676

Not 12	Bostadsrätter i egen brf	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bostadsrätter i egen brf</i>		
	Bostadsrätter i egen brf	23 209	23 209
	<i>Summa Bostadsrätter i egen brf</i>	23 209	23 209
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	567 959	485 083
	Skattekonto	1 966	682
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	569 925	485 765
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	18 003	16 922
	Upplupna ränteintäkter	404	1 989
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 855	3 503
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	23 262	22 414
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	400 000	300 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	400 000	300 000
Not 16	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	14 610	14 610
	<i>Summa Kassa och bank</i>	14 610	14 610

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,25%	2026-07-30	1 975 000	100 000
			1 975 000	100 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	1 975 000
Kortfristig del	1 975 000

Not 18 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	2 714	40 370
<i>Summa Skatteskulder</i>	2 714	40 370

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	94 559	102 310
Upplupna räntekostnader	2 057	2 161
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	96 616	104 471

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-12.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karlsborg Fritid

Org.nr 769609-1144

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karlsborg Fritid för år 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 31 december 2025 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 *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Vårt 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 på 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 upptäcka 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 på 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. 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 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 Karlsborg Fritid för år 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 räkenskaper. 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.

Skövde den dag som framgår av elektronisk signatur
RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor
Ersättare för huvudansvarig revisor Petra Weiler

Årsredovisning 2025

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

Vincent Nordeman

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 09:11:19



Marianne Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 12:11:26



Simon Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 12:32:59



Lars Axelsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 12:52:22



Staffan Jansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 16:56:28



Revisionsberättelse 2025

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

Staffan Jansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 16:50:10



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.