



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 179 kr/kvm	 Investeringsbehov 216 kr/kvm	 Skuldsättning 4 878 kr/kvm
 Räntekänslighet 12 %	 Energikostnad 165 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 627 kr/kvm	↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattsskollen

Årsredovisning 2025

Brf Karl Johansgatan 92 i Göteborg

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
179 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet ligger på genomsnittet av HSBs riktvärden och anses av styrelsen för tillfredställande.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
216 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Vi jobbar aktivt med vår underhållsplan.

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 878 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Skuldsättningen är normal, men vår förhoppning är att amortera mer än planerat under en treårsperiod.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
12 %

DEFINITION

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Vi har rörliga lån och fasta lån. Att låna pengar är alltid en viss risk.

NYCKELTAL



Energikostnad
165 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Vi jobbar mycket med energibesparing och energioptimering.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Stor fördel att äga marken vi bor på och inte vara beroende av kommunens planering eller beslut.

NYCKELTAL



Årsavgift
627 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vår förhoppning under kommande år är att få in kapital till föreningen i form utav lägenhetsförsäljningar och att använda dessa pengar för att amortera lån och använda till ev reparationer. För att därigenom kunna påverka våra årsavgifter i en positiv (minskande) riktning.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Karl Johansgatan 92 i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 769610-7205 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-04-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Majorna 116:7	2004-03-25	1965
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	2 017
54	platser i garage	636
77	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 141
5	lägenheter (hyresrätt)	764
Totalt 140 objekt		9 558

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 18 st 2 rok, 15 st 3 rok, 32 st 4 rok och 4 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lennart Gunnarsson	Ordförande	2024-05-21	
Björn Holmberg	Ledamot	2016-05-02	2025-10-05
Christer Dagerud	Ledamot	2016-05-02	
Kristian Janesjö	Ledamot	2025-10-05	
Jon Höglind	Ledamot	2024-05-21	
Joakim Nicander	Ledamot	2019-06-03	2025-10-05
Duck Risberg Höglind	Ledamot	2025-10-05	
Katarina Carlsson	Suppleant	2022-06-20	
Magnus Ingemar Hjorth	Suppleant	2025-10-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lennart Gunnarsson, Jon Höglid, Christer Dagerud, Katarina Carlsson och Magnus Hjort.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Björn Holmberg, Lennart Gunnarsson, Christer Dagerud, Kristian Janesjö, Jon Höglind, Joakim Nicander och Duck Risberg Höglind .

Revisorer har varit: Mårten Lauvall vald av föreningen samt Fiola Rexhepi, BoRevision AB.

Valberedning har varit: Ritva Gonzalez (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Fastighetsansvarig har under året varit Lennart Gunnarsson, vald vid årsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-22. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-05.

Utöver de 11 ordinarie styrelsemötena under 2025 så har styrelsen haft ekonomigenomgångar samt uppdatering av underhållsplanen tillsammans med HSB’s ansvarig för underhållsplanen samt ekonomen. Syftet med mötena har varit att gå igenom och fastställa underhållsplanen samt budget för 2026.

För 2026 beslutade styrelsen att höja avgifterna med 2 procent. Detta med anledning av det ekonomiska läget i Sverige med ökade kostnaderna för bl.a. el, fjärrvärme, sophämtning m.m.
Styrelsens förhoppning är att kunna hålla avgiftshöjningarna under kommande år i nivå med inflationen.
Föreningen har i grunden har en god och stabil ekonomi. Detta visar sig bl.a. genom att föreningen under senare år

kunnat genomföra ett antal extra amorteringar på våra lån.
Föreningen har också avsatt 1,6 miljoner kr till ett sparkonto för framtida kostnader/investeringar.
Föreningen höll ordinarie Årsstämma den 22 april.
Styrelsen kallade även till Dialogmöte den 16 november.

Under året har följande åtgärder genomförts:

- Samtliga avloppsrör har spolats rena och inspekterats.
 - Fortsatt byta ut våra lampor till LED-belysning i hela fastigheten.
 - Fortsatt arbete med central datoriserad styrning och övervakning av värme, ventilation, vatten, avlopp m.m.
- Målet är att fastigheten till största del skall kunna skötas på distans och att kostnader för fastighetsförvaltning skall minimeras.

Framtida utveckling

Styrelsen arbetar aktivt med att effektivisera energiförbrukningen i föreningen samt sköta det löpande underhållet enligt underhållsplanen. Bedömningen är att det finns en god planering och framförhållning för kommande renoveringar och utvecklingsbehov.

Föreningen renovera de 7 lägenheter som Stadsmissionen tidigare hyrt av oss (fd. trygghetsboendet),
Lägenheterna är ombildade till bostadsrätter efter beslut genom Årsstämman 2025.
Detta beräknas ge föreningen en intäkt på > 10 mkr.
Renoveringen påbörjades 2025-11-01
Försäljningen beräknas starta 2026-04-01

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

Styrelsen arbetar enligt den framtagna underhållsplanen samt uppdaterar den årligen tillsammans med vår förvaltare.
Detta för att ha en god framförhållning i både projektering och ekonomisk planering.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 113 och under året har det tillkommit 14 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 117.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	179	194	191	293	314
Skuldsättning, kr/kvm	4 878	4 927	5 556	5 610	5 664
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 592	7 767	8 176	0	0
Räntekänslighet, %	12	13	14	15	16
Energikostnad, kr/kvm	165	170	152	149	153
Årsavgifter, kr/kvm	627	618	589	535	532
Årsavgifter/totala intäkter, %	49	45	44	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	815	867	903	820	820
Nettoomsättning, tkr	7 629	8 094	7 704	7 116	7 070
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 058	-827	-707	116	672
Soliditet, %	66	66	65	65	65

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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Föreningen har även under året haft högre driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 684 245 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 179 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 2 % inför 2026. 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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	72 442 009	0	952 104	73 394 113
Upplåtelseavgifter, kr	25 426 605	0	2 317 896	27 744 501
Underhållsfond, kr	3 523 626	0	-83 884	3 439 742
S:a bundet eget kapital, kr	101 392 240	0	3 186 116	104 578 356
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 309 504	-827 460	83 884	-4 996 208
Årets resultat, kr	-827 460	827 460	-1 058 448	-1 058 448
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 136 964	0	-974 564	-6 054 656
S:a eget kapital, kr	96 255 276	0	2 211 552	98 523 700

*Förändringar under året

- reservation till underhållsfonden har gjorts med 600 000 kr
- ianspråkanade har skett med - 683 884 kr
- omprövning av schablonbaserad moms för 2019 med 56 871 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	-5 136 964
Årets resultat, kr	-1 058 448
Reservation till underhållsfond, kr	-600 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	683 884
Omprövning av schablonbaserad moms för 2019	56 871
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 054 657

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-6 054 657

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	7 629 307	8 093 650
Övriga rörelseintäkter	Not 3	156 323	234 769
Summa Rörelseintäkter		7 785 630	8 328 419
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 861 352	-4 454 890
Övriga externa kostnader	Not 5	-285 175	-370 812
Personalkostnader	Not 6	-352 268	-333 166
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 089 481	-2 082 481
Summa Rörelsekostnader		-7 588 276	-7 241 350
Rörelseresultat		197 354	1 087 069
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	97 194	51 818
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 352 997	-1 966 347
Summa Finansiella poster		-1 255 802	-1 914 529
Resultat efter finansiella poster		-1 058 448	-827 460
Resultat före skatt		-1 058 448	-827 460
Årets resultat		-1 058 448	-827 460

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	137 627 522	139 712 529
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	4 476	8 950
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	3 365 875	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		140 997 873	139 721 479
Summa Anläggningstillgångar		140 997 873	139 721 479

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	1 470	0
Aktuell skattefordran	Not 14	8 213	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	5 260 709	3 248 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	316 057	294 155
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 586 448	3 542 259
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 17	1 679 993	1 673 949
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 679 993	1 673 949
Summa Omsättningstillgångar		7 266 442	5 216 207
Summa Tillgångar		148 264 315	144 937 687

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	Not 18	101 138 614	97 868 614
Fond för yttre underhåll	Not 19	3 439 742	3 523 626
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		104 578 356	101 392 240
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat	Not 20	-4 996 208	-4 309 504
Årets resultat	Not 21	-1 058 448	-827 460
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-6 054 656	-5 136 964
Summa Eget kapital		98 523 699	96 255 276

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 22	15 345 000	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		15 345 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 23	31 275 000	47 100 000
Leverantörsskulder	Not 24	1 928 570	263 855
Skatteskulder	Not 25	0	28 845
Övriga kortfristiga skulder	Not 26	300 985	316 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 27	891 061	973 174
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		34 395 616	48 682 410
Summa Skulder		49 740 616	48 682 410
Summa Eget kapital och skulder		148 264 315	144 937 687

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	197 354	1 087 069
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 089 481	2 082 481
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 089 481	2 082 481
Erhållen ränta	97 194	51 818
Erlagd ränta	-1 380 185	-2 037 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 003 844	1 183 722
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	115 007	356 092
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 565 394	-632 265
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 680 401	-276 173
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 684 245	907 549
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 365 875	-188 611
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 365 875	-188 611
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	3 270 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-480 000	-2 480 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 790 000	-2 480 000
Årets kassaflöde	2 108 370	-1 761 062
Likvida medel vid årets början	4 736 386	6 497 448
Likvida medel vid årets slut	6 844 756	4 736 386

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

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	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 849 636	3 749 676
	Hyror bostäder*	434 961	981 212
	Hyror lokaler	2 780 124	2 762 874
	Hyror garage och parkeringsplatser	343 900	342 600
	Hyror förbrukningsbaserad	93 121	99 185
	Hyror övrigt	35 004	46 554
	Övriga primära intäkter	172 017	184 095
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 708 763	8 166 196
	Hysesbortfall	-79 456	-72 546
	<i>Summa</i>	-79 456	-72 546
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 629 307	8 093 650

Hyran är för året 2025 lägre pga stadsmissionens avslutade hyresavtal 241231. Lokalen byggs om till bostäder och kommer framgent att säljas.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	77 138
	Övriga sekundära intäkter	156 323	157 631
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	156 323	234 769

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-641 128	-524 082
	Snö och halk-bekämpning	-31 099	-73 626
	Reparationer	-1 264 322	-948 012
	Planerat underhåll	-683 884	-601 094
	El	-298 094	-272 062
	Uppvärmning	-901 970	-1 012 424
	Vatten	-375 030	-345 046
	Sophämtning	-104 368	-101 082
	Fastighetsförsäkring	-106 283	-99 192
	Kabel-TV och bredband	-133 529	-132 240
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-321 644	-346 030
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 861 352	-4 454 890
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	-1 748	-4 529
	Administrationskostnader	-54 516	-84 025
	Extern revision	-17 576	-17 061
	Konsultkostnader	-151 136	-252 413
	Medlemsavgifter	0	-720
	Föreningsverksamhet	-18 946	-7 510
	Övriga förvaltningskostnader	-41 255	-4 553
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-285 175	-370 812
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-166 950	-156 949
	Revisionsarvode	0	-5 000
	Övriga arvoden	-117 600	-118 100
	Löner och övriga ersättningar	-7 850	-600
	Sociala avgifter	-59 868	-52 517
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-352 268	-333 166

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 085 007	-2 078 007
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 474	-4 474
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 089 481	-2 082 481
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	97 194	51 818
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	97 194	51 818
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 352 404	-1 965 537
	Övriga räntekostnader	-593	-810
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 352 997	-1 966 347

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	109 822 700	109 634 090
	Ingående anskaffningsvärde mark	47 833 002	47 833 002
	Årets investeringar	0	188 611
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	157 655 702	157 655 702
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 943 173	-15 865 166
	Årets avskrivningar	-2 085 007	-2 078 007
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-20 028 180	-17 943 173
	<i>Utgående redovisat värde</i>	137 627 522	139 712 529
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	84 000 000	68 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 200 000	15 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	68 000 000	94 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	6 000 000	5 600 000
	<i>Summa</i>	170 200 000	183 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	81 000 000	81 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	81 000 000	81 000 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	159 642	159 642
	Årets investeringar	0	0
	Årets försäljning/utrangering	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	159 642	159 642
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-150 692	-146 218
	Årets avskrivningar	-4 474	-4 474
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-155 166	-150 692
	<i>Utgående redovisat värde</i>	4 476	8 950

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ombyggnation lägenheter	3 365 875	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	3 365 875	0
Not 13	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	1 470	0
	<i>Summa Kundfordringar</i>	1 470	0
Not 14	Aktuell skattefordran	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	8 213	0
	<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	8 213	0
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 164 763	3 062 437
	Övriga fordringar	95 946	185 666
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 260 709	3 248 103
Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	316 057	294 155
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	316 057	294 155
Not 17	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	1 679 993	1 673 949
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 679 993	1 673 949

Not 18	Medlemsinsatser	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	73 394 113	72 442 009
	Upplåtelseavgifter	27 744 501	25 426 605
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	101 138 614	97 868 614
Not 19	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	3 439 742	3 523 626
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	3 439 742	3 523 626
Not 20	Balanserat resultat	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Balanserat resultat</i>		
	Balanserat resultat	-4 996 208	-4 309 504
	<i>Summa Balanserat resultat</i>	-4 996 208	-4 309 504
Not 21	Årets resultat	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Årets resultat</i>		
	Årets resultat	-1 058 448	-827 460
	<i>Summa Årets resultat</i>	-1 058 448	-827 460

Not 22 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>
Nordea Hypotek AB	2,21%	2026-09-25	12 717 500	110 000
Nordea Hypotek AB	2,74%	2026-03-17	6 962 500	50 000
Nordea Hypotek AB	3,31%	2029-02-21	15 515 000	170 000
Nordea Hypotek AB	2,32%	2026-01-21	11 425 000	150 000
			46 620 000	480 000
Långfristig del			15 345 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			170 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			31 105 000	
Kortfristig del			31 275 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			480 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 920 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,68%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 23 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>
Nordea Hypotek AB	2,21%	2026-09-25	12 717 500	110 000
Nordea Hypotek AB	2,74%	2026-03-17	6 962 500	50 000
Nordea Hypotek AB	3,31%	2029-02-21	15 515 000	170 000
Nordea Hypotek AB	2,32%	2026-01-21	11 425 000	150 000
			46 620 000	480 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			170 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			31 105 000	
Kortfristig del			31 275 000	

Not 24 Leverantörsskulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Leverantörsskulder</i>		
Leverantörsskulder	1 928 570	263 855
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	1 928 570	263 855

Not 25	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	0	28 845
	<i>Summa Skatteskulder</i>	0	28 845
Not 26	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	81 639	164 289
	Källskatt	150 508	136 525
	Övriga kortfristiga skulder	68 838	15 722
	<i>Summa Övriga skulder</i>	300 985	316 536
Not 27	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	568 998	555 270
	Upplupna räntekostnader	88 964	116 152
	Övriga upplupna kostnader	233 099	301 752
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	891 061	973 174

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 2026-03-16

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karl Johansgatan 92 i Göteborg, org.nr. 769610-7205

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karl Johansgatan 92 i Göteborg för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31.

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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Karl Johansgatan 92 i Göteborg för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar finns krav på auktoriserad revisor. Undertecknande revisor från BoRevision är inte auktoriserad.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Mårten Lauvall
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Karl Johansgatan 92 i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lennart Gunnarsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 12:18:56



Jon Höglind

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 02:13:26



Duck Risberg Höglind

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 17:53:05



Christer Dagerud

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 08:43:27



Kristian Janesjö

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 14:12:44



Mårten Lauvall

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 13:16:34



Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 09:47:39



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Karl Johansgatan 92 i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mårten Lauvall

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 13:14:37



Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 09:47:23



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.