

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Carl Fredrik
748000-0335
Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Carl Fredrik, 748000-0335, med säte i Ystad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsförening Carl Fredrik har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet består av 8 stycken bostadsrättsradhus med tillhörande mark. Byggnaden är uppförd 1955 och har adressen Brahegatan 10 A-H. Bostadsföreningen registrerades 1953-07-15 hos Bolagsverket. Föreningen äger fastigheten Brüdigam 24 i Ystad kommun. Den totala tomtarean uppgår till 1 924 m², varav bostadsytan uppgår till 578 m². Det finns ett källarplan under hela byggnaden, med normal ståhöjd under 10 F-H, där bland annat en tvättstuga finns, resterande del av källaren har endast kryphöjd.

Föreningen har fyra stycken parkeringsplatser.

Föreningens e-postadress är: brfcarlfredrik@gmail.com.

Föreningens underhållsplan upprättades 2022-09-09 och de nuvarande stadgarna registrerades 2022-08-03. En energideklaration för föreningen upprättades 2023-09-15. Skattemässig status för föreningen är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Taxeringsvärde

Årets taxeringsvärde:	9 584 000 kr
Föregående års taxeringsvärde:	9 584 000 kr

Styrelsen

Under räkenskapsåret har 8 stycken protokollförda styrelsemöten skett sedan 2025-01-01. Arbetet har varit koncentrerat till att återupprätta förvaltningen av föreningen och dess fastighet. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Föreningens årsstämma hölls den 23 juni

Styrelsen var under perioden 2024-06-23 - 2025-06-22.

Anders Bäcklund	Ordförande
Katarina Svedborg	Kassör
Anna Windelleff Gustavsson	Sekreterare
André Jonsson Lundberg	Ledamot
Kentaroo Tryman	Ledamot

Och från och med 2025-06-23

Anders Bäcklund	Ordförande
Katarina Svedborg	Kassör
Anna Windelleff Gustavsson	Sekreterare
Kentaroo Tryman	Ledamot
Max Grym	Ledamot
André Jonsson Lundberg	Suppleant

Extern revisor och redovisning

Håkan Ekstrand, Faktor AB	Auktoriserad revisor
---------------------------	----------------------

Medlemmar

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till tio medlemmar. Nyttillkommna medlemmar under året är 0 personer.

Avgifter

Föreningens års- och parkeringsavgift har varit oförändrad under räkenskapsåret 2025 och uppgår till 5 000 kr respektive 200 kr per månad. Den senaste justeringen av månadsavgiften genomfördes i september 2024. Årsavgiften per kvm uppgår till 829 kr/kvm.

Händelser under räkenskapsåret

- Rörligt elavtal förlängt ytterligare ett år.
- Låneräntan sänkts under året
- Allmän vårstädning genomfördes 25 maj.
- Allmän höststädning genomfördes 8 oktober.
- Förtydligande information om sopsortering har delats ut.

Underhåll och reparationer under räkenskapsåret

- Ventilationskanalerna rensades
- Regulatorn till fjärrvärmen utbytt
- Indikator till varmvattenet utbytt
- Ny grind till vårt område byggts
- Byte av luftfilter och tvättlinor i torkrummet
- Respektive hustak har försetts med taksteg

Planerade åtgärder och underhåll

- Relining av kanaler vid behov
- Uppdatering av underhållsplanen
- Bortforsling av gammal mangel i källaren
- Installation av lilla tvättmaskinen

Avtal i föreningen

- El-avtal är tecknat hos *Ystad Energi* i egenskap av nätägare och fjärrvärme. Elförbrukning hos *E.ON*.
- Fastigheten är fiberansluten till Öppet stadsnät - Ystad Energi där de boende tecknar individuella avtal för bredband, TV och telefoni.
- Försäkring till fullvärde är tecknat hos *Folksam*.
- Sophämtning av hushållsavfall och matavfall är tecknat hos *Ystad kommun*.
- Ekonomisk redovisning och revision är tecknat hos *Faktor AB*.
- Föreningen är medlemmar i *Bostadsrätterna*.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	495	472	379	343
Resultat efter finansiella poster	46	-3	-1 628	-78
Soliditet (%)	-183,6	-185,3	-183,0	57,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	829	782	644	590
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 414	3 483	3 555	94
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 414	3 483	3 555	94
Sparande per kvm (kr/kvm)	96	130	-16	-77
Räntekänslighet (%)	4,1	4,5	5,5	0,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	247	222	216	231
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,0	98,2	97,1	99,4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 000	76 127	-1 472 054	-2 507	-1 386 434
Disposition av föregående års resultat:			-2 507	2 507	0
Res. fond för yttre underhåll		146 144	-146 144		0
Årets resultat				45 939	45 939
Belopp vid årets utgång	12 000	222 271	-1 620 705	45 939	-1 340 495

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 474 561
reservering fond för yttre underhåll	-146 144
anspråkstagande av underhållsfond	0
årets vinst	45 939
	-1 574 766
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 574 766
	-1 574 766

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	494 680	468 511
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		494 680	468 511
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-231 544	-217 336
Övriga externa kostnader	4	-136 135	-151 415
Personalkostnader	5, 6	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-9 451	-7 673
Summa rörelsekostnader		-377 130	-376 424
Rörelseresultat		117 550	92 087
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 514	7 679
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-73 125	-102 273
Summa finansiella poster		-71 611	-94 594
Resultat efter finansiella poster		45 939	-2 507
Resultat före skatt		45 939	-2 507
Årets resultat		45 939	-2 507

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	228 207	190 397
Inventarier, verktyg och installationer	9	43 999	51 672
Summa materiella anläggningstillgångar		272 206	242 069
Summa anläggningstillgångar		272 206	242 069
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 880	5 200
Övriga fordringar		683	6 076
Summa kortfristiga fordringar		6 563	11 276
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		451 545	494 793
Summa kassa och bank		451 545	494 793
Summa omsättningstillgångar		458 108	506 069
SUMMA TILLGÅNGAR		730 314	748 138

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

12 000

12 000

Fond för yttre underhåll

222 270

76 126

Summa bundet eget kapital

234 270

88 126

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 620 705

-1 472 054

Årets resultat

45 939

-2 507

Summa fritt eget kapital

-1 574 766

-1 474 561

Summa eget kapital

-1 340 496

-1 386 435

Långfristiga skulder

10, 11

Övriga skulder till kreditinstitut

1 929 000

1 971 000

Summa långfristiga skulder

1 929 000

1 971 000

Kortfristiga skulder

11

Leverantörsskulder

12 437

48 624

Skatteskulder

18 916

12 172

Övriga skulder

44 073

44 073

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

66 384

58 704

Summa kortfristiga skulder

141 810

163 573

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

730 314

748 138

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		45 939	-2 507
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		9 451	7 673
Betald skatt		12 137	4 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		67 527	9 414
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-680	-500
Förändring av leverantörsskulder		-36 187	32 348
Förändring av kortfristiga skulder		7 680	3 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten		38 340	44 971
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-39 588	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-39 588	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-42 000	-42 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-42 000	-42 000
Årets kassaflöde		-43 248	2 971
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		494 793	491 822
Likvida medel vid årets slut		451 545	494 793

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgiften per kvadratmeter

De samlade medlemavgifterna fördelat per kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadratmeter

Föreningens samlade skulder fördelat per kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Föreningens samlade skulder fördelat per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvadratmeter

Årets resultat exklusive avskrivningar och kostnadsfört planerat underhåll fördelat per kvadratmeter.

Räntekänslighet

Andelen höjning av årsavgifterna som motsvarar en ökning av räntan med en procentenhet.

Energikostnad per kvadratmeter.

Kostnader för uppvärmning, el och vatten per kvadratmeter.

Årsavgiftens andel i % av totala rörelseintäkter

Andelen av föreningens intäkter som utgörs av medlemsavgifter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Medlemsavgifter	-409 600	-382 200
Vatten och värme	-69 600	-69 600
Parkeringsavgifter	-9 600	-8 200
Övriga avgifter	-5 880	-8 512
	-494 680	-468 512

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Elkostnad	21 247	16 579
Värme	90 926	86 261
Vatten och avlopp	30 423	25 472
Renhållning	18 604	19 007
Reparation och underhåll	70 344	70 017
	231 544	217 336

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	71 880	71 880
Redovisningstjänster	36 647	42 035
Fastighetsförsäkring	22 070	21 019
Övriga externa kostnader	5 538	16 481
	136 135	151 415

Not 5 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	0	0

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret.
Arvode till styrelsen har utgått enligt Not. 6.

Not 6 Arvode till styrelse

	2025	2024
--	------	------

Några löner och ersättningar har ej utbetalats.

Not 7 Räntekostnader

	2025	2024
Räntekostnader	73 125	102 134

73 125 102 134

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	773 095	773 095
Inköp	39 588	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	812 683	773 095
Ingående avskrivningar	-582 698	-582 698
Årets avskrivningar	-1 778	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-584 476	-582 698
Utgående redovisat värde	228 207	190 397

På grund av felaktigt redovisat anskaffningsvärde har ingående anskaffningsvärde justerats från 972 098 kr till 773 095 kr, samt ingående värde för avskrivningar från -781 701 kr till -582 698 kr för både 2025 och 2024.

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	214 413	214 413
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	214 413	214 413
Ingående avskrivningar	-162 741	-155 068
Årets avskrivningar	-7 673	-7 673
Utgående ackumulerade avskrivningar	-170 414	-162 741
Utgående redovisat värde	43 999	51 672

Not 10 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 761 000	1 803 000
Skulder som ska betalas senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	168 000	168 000
	1 929 000	1 971 000

Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 1 971 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 929 000	1 971 000
	1 929 000	1 971 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	42 000	42 000
	42 000	42 000

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	2 076 000	2 076 000
	2 076 000	2 076 000

Årsredovisningen beslutades den 31 mars 2026

Ystad

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Bäcklund
Ordförande

Katarina Svedborg

Max Grym

Kentaroo Tryman

Anna Windeleff Gustavsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-04-27 14:25:19 UTC+00:00

Max Victor Grym



SE BankID - 2df349c4-3200-4fd7-adb2-fd962e49d819

2026-04-27 14:49:58 UTC+00:00

Anna E F Windeleff Gustavsson



SE BankID - 038322e1-12ae-42be-afcf-6c8a5e26f7b1

2026-04-27 19:29:32 UTC+00:00

Birgit Katarina Svedborg



SE BankID - 610b3242-c5f2-40f7-8997-733ab54236c1

2026-04-28 09:55:52 UTC+00:00

KENTAROO TRYMAN



SE BankID - 2cf6f1f0-6932-4568-9744-4b088bfe92ff

2026-04-28 13:43:09 UTC+00:00

Jan Anders Bäcklund



SE BankID - 5c9ec3e0-4a34-48ff-999b-aeaa31f2d197

2026-04-28 13:45:27 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - dc5f0b9b-95ee-4b46-a3cc-749090222dce