

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Karolinerna nr 15
Org nr: 757201-0838

2025-01-01 – 2025-12-31

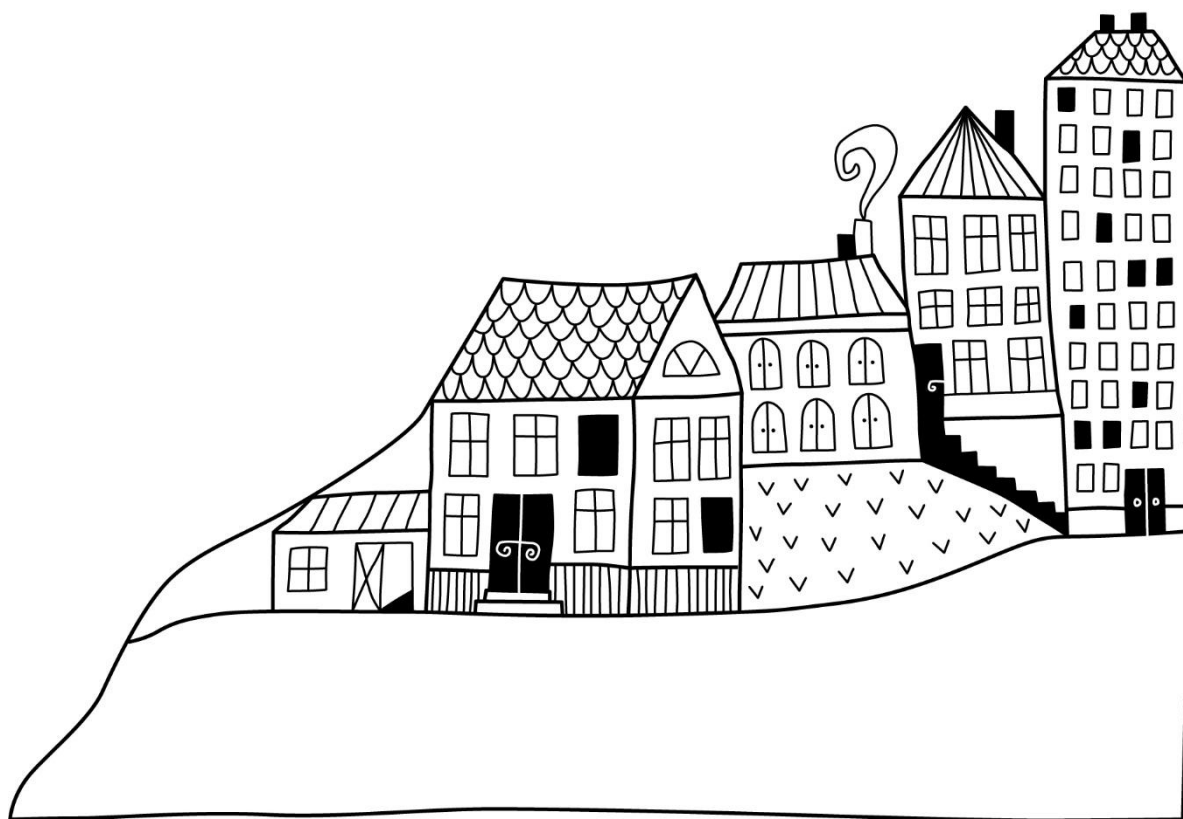


Dagordning vid årsstämma

- 1) Öppnande
- 2) Val av stämмоordförande
- 3) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4) Godkännande av dagordningen
- 5) Val av två justerare tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13) Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Beslut om antal ledamöter och suppleanter
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 17) Val av valberedning
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 19) Avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Karolinerna 15 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-09-29. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-30.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 57 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 165 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger inte marken Tolered 154:15 utan har tomträttsavtal. På fastigheten finns 1 byggnad med 24 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaden är uppförd 1952. Fastighetens adress är Scholandersgatan 7 i Göteborgs kommun.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Den årliga avgälden ligger på 147 000kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	24

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1

Total bostadsarea 1 406 m²

Total lokalarea 50 m²

Årets taxeringsvärde 21 246 000

Föregående års taxeringsvärde 23 840 000

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Göteborgs Energi AB	Elnät
GodEl i Sverige AB	Elhandel
Göteborgs Energi AB	Fjärrvärme
Göteborgs Stad	Vatten
Göteborgs Stad	Renhållning
Tele 2	Tv, telefoni och bredband

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 6 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades i december 2022 och visar på ett underhållsbehov på 2 940 tkr för de närmaste 10 åren (2023–2033). Den genomsnittliga kostnaden per år ligger på 294 tkr (209 kr/kvm) Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 189 tkr (130 kr/m²).

Under året som gått 2025 har styrelsen jobbat vidare med att ta in offerter gällande dränering av framsidan av huset då dräneringen där har sjunkit undan och bildat hål i asfalten.

Styrelsen har tagit beslut om vilken firma som ska göra detta och kommer att ske under våren 2026

Styrelsen har också gått igenom vår underhållsplan och sett över vad vi har för framtida behov i föreningen gällande underhåll.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Källardörrar	2023
Underhållsspolning av golvbrunn	2023
Galler	2024

Vi har planer på att se över fasaden av huset då den har sprickor på sina ställen och har lossnat. Det kommer ske en OVK av huset igen och eventuellt underhåll av trapphus. Just nu finns det inga större åtgärder som är planerade enligt underhållsplanen.

Ordföranden har ordet

Under året som varit 2025 har styrelsen tagit in offerter för dränering och förhandlat om en del av våra lån där räntorna generellt hamnat runt 3%, några över och några under.

Vi hade en mindre skadegörelse på huset då ”Parkering Förbjuden” skylten drogs ner från fasaden. Men den är åter uppe.

Under våra städdagar har vi haft en del medlemmar som varit med varje gång och men också många medlemmar som aldrig närvarar på våra städdagar vilket vi tycker är oerhört tråkigt.

Ju fler vi är som är med desto snabbare går det och det är också ett sätt att träffa sina grannar och lära känna varandra vilket vi tycker är bra då vi är en sådan liten förening med bara ett hus och 24st lägenheter.

För framtiden ser vi att kostnader ökar för huset och vi ser också framåt i tiden och ser framtida renoveringar som behöver göras. För att vi ska kunna göra dessa och inte låna pengar för att underhålla huset kommer det högst troligt bli att avgiften höjs en gång per år. Inte kul att säga men det är en verklighet, för att kunna renovera och ta hand om huset behöver vi ha en kassa.

Men annars flyter allt på i föreningen och finns det någon som har intresse om att va med i styrelsen får ni gärna meddela oss, vi möts en gång i månaden med lite uppehåll på sommaren och vi har en styrelsechat för eventuella saker som dyker upp mellan mötena.

Så var gärna med och engagera er i vårt hus, vi äger det tillsammans och måste också ta hand om det tillsammans.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristian Sundell	Ordförande	2027
Susanne Taieb	Sekreterare	2026
Erik Frennborn	Ledamot	2027
Linnea Carlén	Ledamot	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anton Svensson	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dennis Molin	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 32 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 32 personer.

Föreningens valde att höja årsavgiften med 10 % från 205-01-01

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 200 kr från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 982 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 388	1 196	1 288	1 254	1 211
Resultat efter finansiella poster*	108	-107	51	280	228
Soliditet %*	-238	-251	-223	-211	-228
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	103	94	93	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	982	874	867	833	833
Energikostnad kr/kvm*	218	216	184	160	203
Sparande kr/kvm*	113	-17	249	259	216
Ränta kr/kvm	211	225	146	89	95
Skuldsättning kr/kvm*	6 564	6 674	6 786	6 907	7 027
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 798	6 911	7 028	7 153	7 277
Räntekänslighet %*	6,9	7,9	8,1	8,6	8,7

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	33 800	1 022 460	-8 092 728	-107 452
Disposition enl. årsstämmobeslut			-107 452	107 452
Reservering underhållsfond		189 000	-189 000	
Årets resultat				107 704
Vid årets slut	33 800	1 211 460	-8 389 180	107 704

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 200 180
Årets resultat	107 704
Årets fondreservering enligt stadgarna	-189 000
Summa	-8 281 476

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 8 281 476**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 387 740	1 195 749
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	0
Summa rörelseintäkter		1 388 100	1 195 749
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-777 425	-788 236
Övriga externa kostnader	Not 5	-59 349	-52 257
Personalkostnader	Not 6	-78 589	-77 617
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-57 116	-57 116
Summa rörelsekostnader		-972 479	-975 226
Rörelseresultat		415 621	220 523
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	39	79
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-307 956	-328 055
Summa finansiella poster		-307 917	-327 976
Resultat efter finansiella poster		107 704	-107 452
Årets resultat		107 704	-107 452



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	2 140 110	2 185 008
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	24 437	36 656
Summa materiella anläggningstillgångar		2 164 547	2 221 663
Summa anläggningstillgångar		2 164 547	2 221 663
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3	3
Övriga fordringar		50 551	56 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	125 063	95 782
Summa kortfristiga fordringar		175 617	152 269
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	612 858	474 965
Summa kassa och bank		612 858	474 965
Summa omsättningstillgångar		788 475	627 235
Summa tillgångar		2 953 023	2 848 898



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 800	33 800
Fond för yttre underhåll		1 211 460	1 022 460
Summa bundet eget kapital		1 245 260	1 056 260
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 389 180	-8 092 728
Årets resultat		107 704	-107 452
Summa fritt eget kapital		-8 281 476	-8 200 180
Summa eget kapital		-7 036 216	-7 143 920
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 033 426	1 617 360
Summa långfristiga skulder		4 033 426	1 617 360
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 523 984	8 100 102
Leverantörsskulder		152 997	101 963
Skatteskulder		4 665	2 349
Övriga skulder		52 386	5 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	221 781	165 947
Summa kortfristiga skulder		5 955 813	8 375 458
Summa eget kapital och skulder		2 953 023	2 848 898



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	415 621	220 523
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	57 116	57 116
	472 737	277 640
Erhållen ränta	39	79
Erlagd ränta	-309 324	-330 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	163 452	-53 120
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-23 348	-45 624
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	157 841	-35 543
Kassaflöde från den löpande verksamheten	297 945	-134 287
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-160 052	-163 483
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-160 052	-163 483
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	137 893	-297 770
Likvida medel vid årets början	474 965	772 736
Likvida medel vid årets slut	612 858	474 965



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	67
Värmeanläggning	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 380 960	1 228 320
Hyrer, lokaler	66 000	32 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-66 000	-66 000
Övriga ersättningar	6 773	1 433
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	7	-4
Summa nettoomsättning	1 387 740	1 195 749

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	360	0
Summa övriga rörelseintäkter	360	0

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	-26 250
Reparationer	-5 857	-10 643
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-43 836	-41 520
Tomträttsavgäld	-147 000	-147 000
Försäkringspremier	-43 569	-42 097
Kabel- och digital-TV	-131 972	-130 508
Förbrukningsinventarier	-3 716	-8 383
Vatten	-93 893	-85 648
Fastighetsel	-33 224	-31 430
Uppvärmning	-190 120	-197 704
Sophantering och återvinning	-38 166	-29 500
Förvaltningsarvode drift	-46 072	-37 554
Summa driftskostnader	-777 452	-788 236

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-43 778	-42 534
Övriga förvaltningskostnader	-788	-1 020
Kreditupplysningar	0	-180
Representation	0	-204
Medlems- och föreningsavgifter	-4 830	-4 830
Bankkostnader	-2 794	-2 773
Övriga externa kostnader	-7 160	-716
Summa övriga externa kostnader	-59 349	-52 257



Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-58 800	-57 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-2 000
Sociala kostnader	-18 789	-18 317
Summa personalkostnader	-78 589	-77 617

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-44 897	-44 897
Avskrivning Installationer	-12 219	-12 219
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-57 116	-57 116

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	24	51
Övriga ränteintäkter	15	28
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	39	79

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-307 607	-327 979
Räntekostnader till kreditinstitut	-349	-75
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-307 956	-328 055



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 993 160	2 993 160
	2 993 160	2 993 160
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 993 160	2 993 160
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-808 152	-763 255
	-808 152	-763 255
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-44 897	-44 897
	-44 897	-44 897
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-853 050	-808 152
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 140 110	2 185 008
Varav		
Byggnader	2 140 110	2 185 008
Taxeringsvärden		
Bostäder	23 600 000	23 600 000
Lokaler	240 000	240 000
Totalt taxeringsvärde	23 840 000	23 840 000
<i>varav byggnader</i>	<i>14 040 000</i>	<i>14 040 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 800 000</i>	<i>9 800 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	35 800	35 800
Installationer	244 375	244 375
	280 175	280 175
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	280 175	280 175
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-35 800	-35 800
Installationer värmesystem	-207 719	-195 501
	-243 519	-231 301
Årets avskrivningar		
Installationer	-12 219	-12 219
	-12 219	-12 219
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-35 800	-35 800
Installationer	-219 938	-207 719
	-255 738	-243 519
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-255 738	-243 519
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 437	36 656
Varav		
Installationer värmesystem	24 437	36 656

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	43 917	43 569
Förutbetalt förvaltningsarvode	10 944	10 633
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 452	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 830
Förutbetald tomträttsavgäld	36 750	36 750
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	125 063	95 782

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	612 858	474 965
Summa kassa och bank	612 858	474 965



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	9 557 410	9 717 462
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 448 264	-8 067 042
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-75 720	-33 060
Långfristig skuld vid årets slut	4 033 426	1 617 360

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,67%	2026-12-01	1 163 432,00	0,00	6 400,00	1 157 032,00
STADSHYPOTEK	2,88%	2026-01-30	1 082 928,00	0,00	11 488,00	1 071 440,00
STADSHYPOTEK	3,13%	2027-03-30	1 368 044,00	0,00	27 776,00	1 340 268,00
STADSHYPOTEK	3,26%	2028-03-30	1 430 204,00	0,00	29 040,00	1 401 164,00
STADSHYPOTEK	2,77%	2027-06-01	241 310,00	0,00	6 108,00	235 202,00
STADSHYPOTEK	2,77%	2027-06-01	1 145 308,00	0,00	12 796,00	1 132 512,00
STADSHYPOTEK	2,62%	2026-10-30	1 635 816,00	0,00	33 384,00	1 602 432,00
STADSHYPOTEK	2,82%	2026-12-01	1 650 420,00	0,00	33 060,00	1 617 360,00
Summa			9 717 462,00	0,00	160 052,00	9 557 410,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteklån om 1 157 032 kr, 1 071 440 kr, 1 602 432 kr och 1 617 360 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	16 234	11 712
Upplupna räntekostnader	18 955	20 323
Upplupna elkostnader	2 953	2 954
Upplupna vattenavgifter	7 978	6 801
Upplupna värmekostnader	23 996	25 290
Upplupna kostnader för renhållning	3 018	2 472
Upplupna styrelsearvoden	47 452	34 060
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	100 194	62 335
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	220 781	165 947

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	11 170 300	11 170 300

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas

Kristian Sundell,

Susanne Taieb,

Erik Frennborn,

Linnea Carlén

Min revisionsberättelse har lämnats

Anton Svensson
Förtroendevald revisor



Min Revisionsberättelse för Brf Karolinerna 15.

Jag har granskat årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för föreningen avseende räkenskapsåret 2025.

Jag anser att årsredovisningen har upprättats på ett korrekt sätt och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Jag noterar att styrelsen vidtagit åtgärder för att stärka föreningens likviditet genom beslutade avgiftshöjningar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.

Rekommendation till styrelsen:

Uthyrning av lokalen. Lokalen på 50kvm har inte genererat några hyresintäkter, trots att budgeterat lokalhyra uppgår till 66 000kr/år. Räknade på att en uthyrning av lokalen skulle motsvara ungefär 229kr/månad och lägenhet för föreningens 24 bostadsrätter. Vilket i princip skulle motsvara de 200kr i hyreshöjning. Men vi bör utreda möjligheten att hyra ut lokalen på ett eller annat sätt för intäktsskapande ändamål, som ett bra komplement till planerade avgiftshöjningar.

Då vi haft såpass många hyreshöjningar hade det varit passande med ett tydligare likviditetsmål, att ha någon siffra mellan tummen och pek fingret för att skapa en tydligare struktur kring avgiftsbeslut och sparande.

Enligt digital signering

Mvh Anton Svensson

Förtroendevald revisor

Brf Karolinerna 15

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Karolinerna 15 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



[illegible]



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860