



Välkommen till årsredovisningen för Brf Karlagatan 24-26

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-07 och nuvarande stadgar registrerades 2025-12-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lunden 1:7	2003	Göteborg
Lunden 1:8	2003	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931-1939 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1972.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 30 bostadsrätter om totalt 1 900 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 053 kvm varav 153 kvm avser lokal och förråd.

Styrelsens sammansättning

Björn Hällje	Styrelseordförande
Anne-Lie Chatrine Parkås	Styrelseledamot
Michaela Öman	Styrelseledamot
Trung Thoong	Suppleant

Valberedning

Mattias Öman

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Hans Jonasson Auktoriserad revisor Frejs Revisorer AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2040.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1973** ● Rörstambyte
Elstambyte
Nya balkonger
- 1995** ● Omläggning av tak
- 2004** ● Ventilationsåtgärder
Nya tak- & köksfläktar
- 2005** ● Ny fasad/tilläggsisolering innergård
- 2007** ● Ny tvättmaskin
Nya expansionskärl
- 2008** ● Målning av takplåtar
Urfräsning/fogning av tegelfasad Lundgatan
Byte av stuprör
Relining lodräta avloppsrör
- 2009** ● Dränering gm spolning
Justering dörrar, vindar & portar
Byte av portsystem
- 2010** ● Översyn El i gemensamma utrymmen
Översyn el i gemensamma utrymmen
Justering/rengöring fönster & balkongdörrar
Radonmätning
OVK-besiktning
Sotning
- 2011** ● Lagning & målning av mur mot gården
Omläggning av golv utanför tvättstuga
- 2013** ● Byte av panel burspråk
Nya portar/entrédörrar

- 2013** ● Översyn tak
Målning fasad mot gård
Byte av samtliga fönster & balkongdörrar
- 2014** ● Renovering av entréer i trapphus
Översyn värmesystem 24:an
- 2015** ● Översyn fläktssystem & byte av takfläktar
Relining liggande rör
- 2016** ● OVK besiktning
- 2017-2018** ● Renovering balkonger
- 2018** ● Kvalitetskontroll elanläggningar
Service Ventilationssystem (Radon) lägenhet 10 var 5:e år
Spolning stammar
- 2019** ● Energideklaration, var 10:e år
- 2020-2022** ● Radonmätning
- 2022** ● Slipning målning & källarväggar
Kontroll/omläggning takpapp
Översyn fogar tegelfasad
OVK-besiktning (görs var sjätte år) och rensning av ventilationskanaler
- 2023** ● Service Ventilationssystem (Radon) lägenhet 10 var 5:e år
Garantibesiktning av balkonger senast 2023-06-30
Spolning, var 5:e år
- 2025** ● Byte av ventiler/termostater för värmeradiatorer i samtliga lägenheter

Planerade underhåll

- 2026** ● Besiktning av fastighet för kontroll av eventuellt underhåll
Kontroll av behov av byte/genomgång av ventiler för värme och vatten
Kontroll av behov av målningsrenovering fasad gård
Kontroll av behov av byte/genomgång av värmesystem, rör och radiatorer
Fortsättning slipning & målning källarväggar etapp 2
- 2027** ● Fortsättning slipning & målning källarväggar etapp 3
Fortsättning slipning & målning källarväggar etapp 4
- 2028** ● OVK-besiktning (görs var sjätte år) och rensning av ventilationskanaler
- 2029** ● Energideklaration, var 10:e år
- 2030-2040** ● Kontroll av behov av byte/genomgång av huvudstammar för värme i källarplan
Kontroll av behov av byte/genomgång av värmesystem, rör och radiatorer
Kontroll av behov av renovering tvättstuga och torkrum
Kontroll av behov av byte fasadpanel gård
Kontroll av behov av renovering tegelfasad
- 2031** ● Kontroll av behov för dränering utsida samt insida fastigheter

Avtal med leverantörer

Bredband	Telenor Bredband
Fastighetsförsäkring, utökad medlemsförsäkring	Länsförsäkringar
Fastighetsskötsel	Hagwalls Fastighetsservice AB
Kabel-TV	Telenor Canal Digital
Nyckelhantering	Göteborgs Lås- & Nyckelverkstad
Revisor	Frejs Revisorer AB
Serviceavtal Tvättstuga/Torkrum	Podab AB
Trappstädning	Fix Cleaning Service AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har en fortsatt sund och stark ekonomi och vi fortsätter vårt långsiktiga arbete med att hålla kostnader i ordning genom bra avtal och proaktivt agerande gällande fastigheternas underhåll och välmående.

Styrelsen fortsätter, som tidigare år, med sitt fokus på att löpande styra föreningens ekonomi genom god kostnadskontroll, omförhandla avtal med bank och leverantörer samt arbeta med att hyra ut förråd och lokaler.

Vi har under våren 2025 genomfört en planerad genomgång av föreningens samtliga radiatorer.

Föreningen har under året övergått till redovisningsregelverket K3. Förändringen innebär främst en annan metod för hur byggnaden redovisas i bokföringen, där byggnaden delas upp i olika delar (komponenter) som skrivs av över olika tidsperioder. Detta leder till högre avskrivningskostnader jämfört med tidigare, men är enbart en bokföringsteknisk effekt. Övergången påverkar inte föreningens likviditet, kassaflöde eller underliggande ekonomi, som fortsatt bedöms vara god.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Under året har det som vanligt genomförts två trädgårdsdagar där blommor planterats och våra gemensamma utrymmen har genomgått enklare städning. Vår långa Spireahäck blev beskuren, likaså blev vår Tujahäck. Våra trädgårdsmöbler har använts flitigt av våra medlemmar och i samband med den senaste trädgårdsdagen lagades samtliga bänkar som blivit lite vingliga.

Vi har även njutit av örterna i våra pallkragar samt bär och äpplen från vår vackra trädgård.

Våra hängrännor har kontrollerats som vanligt varje år, elanläggningen som håller rännorna is- och snöfria har samtidigt funktionskontrollerats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 624 060	1 546 434	1 498 825	1 495 506
Resultat efter fin. poster	-56 207	75 022	66 553	-88 693
Soliditet (%)	60	60	60	59
Yttre fond	709 244	573 293	442 920	573 329
Taxeringsvärde	45 317 000	53 543 000	53 543 000	53 543 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	759	737	714	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,8	89,1	87,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 637	4 637	4 683	4 674
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 213	4 213	4 276	4 299
Sparande / kvm totalyta, kr	139	120	131	182
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	24	26	35
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	115	121	107	97
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	50	51	40
Energikostnad / kvm totalyta, kr	195	195	184	172
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,29	2,22	1,78	1,22
Räntekänslighet (%)	6,11	6,29	6,56	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Negativt resultat är en bokföringsteknisk effekt beroende på övergång till K3 och komponentavskrivning, se även punkt Ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	13 071 771	-	-	13 071 771
Upplåtelseavgifter	2 782 228	-	-	2 782 228
Fond, yttre underhåll	573 293	-	135 951	709 244
Balanserat resultat	-2 872 634	75 022	-135 951	-2 933 563
Årets resultat	75 022	-75 022	-56 207	-56 207
Eget kapital	13 629 680	0	-56 207	13 573 473

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 797 612
Årets resultat	-56 207
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-135 951
Totalt	-2 989 770

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-2 989 770

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 624 060	1 546 434
Övriga rörelseintäkter	3	6 300	-3 761
Summa rörelseintäkter		1 630 360	1 542 673
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-965 150	-925 813
Övriga externa kostnader	8	-121 107	-115 371
Personalkostnader	9	-61 108	-61 205
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-340 631	-172 044
Summa rörelsekostnader		-1 487 996	-1 274 433
RÖRELSERESULTAT		142 364	268 240
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	256
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-198 571	-193 474
Summa finansiella poster		-198 571	-193 218
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-56 207	75 022
ÅRETS RESULTAT		-56 207	75 022

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	21 778 477	21 846 202
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 778 477	21 846 202
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 778 477	21 846 202
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 418	8 186
Övriga fordringar	14	775 664	774 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	88 200	82 442
Summa kortfristiga fordringar		871 282	865 052
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		871 282	865 052
SUMMA TILLGÅNGAR		22 649 758	22 711 254

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 853 999	15 853 999
Fond för yttre underhåll		709 244	573 293
Summa bundet eget kapital		16 563 243	16 427 292
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 933 563	-2 872 634
Årets resultat		-56 207	75 022
Summa ansamlad förlust		-2 989 770	-2 797 612
SUMMA EGET KAPITAL		13 573 473	13 629 680
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 648 326	1 600 000
Övriga långfristiga skulder		0	600
Summa långfristiga skulder		6 648 326	1 600 600
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 000 000	7 048 326
Leverantörsskulder		74 470	61 037
Skatteskulder		114 574	110 649
Övriga kortfristiga skulder		4 536	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	234 379	260 962
Summa kortfristiga skulder		2 427 959	7 480 974
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 649 758	22 711 254

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	142 364	268 240
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	340 631	172 044
	482 995	440 284
Erhållen ränta	0	256
Erlagd ränta	-206 887	-178 015
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	276 108	262 525
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 071	305
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 627	10 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten	273 664	273 466
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-272 906	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-272 906	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-100 000
Depositioner	-600	-1 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-600	-101 800
ÅRETS KASSAFLÖDE	158	171 666
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	706 757	535 091
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	706 916	706 757

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Karlagatan 24-26 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,00 %
Yttertak	2,20 %
Fasader	1,00 - 3,99 %
Balkonger	1,55 %
Fönster	1,68 %
Stamledningar VA	3,35 %
Stamledningar Värme	3,10 %
Styr & övervakning	3,35 %
Ventilation	4,19 %
El	3,35 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 415 568	1 374 336
Hysesintäkter bostäder	57 594	55 368
Hysesintäkter lokaler	77 400	78 000
Hysesintäkter förråd	24 000	24 900
Påminnelseavgift	60	180
Pantsättningsavgift	17 550	2 292
Överlåtelseavgift	11 700	11 268
Administrativ avgift	98	98
Andrahandsuthyrning	20 090	0
Öres- och kronutjämning	0	-8
Summa	1 624 060	1 546 434

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	600	-1 960
Återbäring försäkringsbolag	5 700	-1 801
Summa	6 300	-3 761

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	64 774	62 974
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 193	8 845
Städning enligt avtal	49 000	47 432
Gårdkostnader	5 941	4 265
Sophantering	12 031	0
Snöröjning/sandning	7 696	11 980
Förbrukningsmaterial	1 199	4 350
Summa	149 833	139 846

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	27 182	7 172
Trapphus/port/entr	3 156	4 025
Dörrar och lås/porttele	11 865	1 444
VVS	0	26 666
Värmeanläggning/undercentral	0	2 087
Elinstallationer	0	12 253
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 743	0
Tak	47 544	14 094
Balkonger/altaner	6 636	0
Mark/gård/utemiljö	239	0
Vattenskada	4 876	35 761
Summa	104 241	103 502

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	51 165	48 917
Uppvärmning	236 112	248 969
Vatten	113 702	103 169
Sophämtning/renhållning	73 004	67 896
Summa	473 983	468 951

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	61 321	53 770
Kabel-TV	57 758	44 384
Bredband	59 400	59 400
Fastighetsskatt	58 614	55 960
Summa	237 093	213 514

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Revisionsarvoden extern revisor	22 377	28 631
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	65 723	63 065
Överlåtelsekostnad	8 232	10 030
Pantsättningskostnad	10 584	4 300
Administration	2 914	1 982
Konsultkostnader	5 619	6 875
Bostadsrätterna Sverige	5 170	0
Summa	121 107	115 371

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	46 500	46 500
Bilersättning skattefri	0	100
Arbetsgivaravgifter	14 608	14 605
Summa	61 108	61 205

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	198 381	193 374
Dröjsmålsränta	0	80
Kostnadsränta skatter och avgifter	190	20
Summa	198 571	193 474

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	25 360 174	25 360 174
Årets inköp	272 906	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	25 633 080	25 360 174
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 513 972	-3 341 928
Årets avskrivning	-340 631	-172 044
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 854 603	-3 513 972
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 778 477	21 846 202
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 700 768</i>	<i>3 700 768</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 469 000	26 500 000
Taxeringsvärde mark	19 848 000	27 043 000
Summa	45 317 000	53 543 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	153 801	153 801
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	153 801	153 801
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-153 801	-153 801
Utgående ackumulerad avskrivning	-153 801	-153 801
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	68 748	67 667
Transaktionskonto	706 916	706 757
Summa	775 664	774 424

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 650	5 170
Förutbet försäkr premier	56 217	50 077
Förutbet kabel-TV	12 483	12 345
Förutbet bredband	14 850	14 850
Summa	88 200	82 442

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2027-09-01	2,75 %	2 800 000	2 800 000
Stadshypotek AB	2027-12-30	2,88 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	2027-06-01	2,76 %	1 048 326	1 048 326
Stadshypotek AB	2026-06-01	2,70 %	400 000	400 000
Stadshypotek AB	2026-09-01	1,00 %	1 600 000	1 600 000
Stadshypotek AB	2028-06-30	2,62 %	1 800 000	1 800 000
Summa			8 648 326	8 648 326
Varav kortfristig del			2 000 000	7 048 326

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 648 326 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	254	33 457
Uppl kostn el	4 605	5 049
Uppl kostnad Värme	30 092	30 968
Uppl kostn kabel-TV	8 328	0
Uppl kostnad Extern revisor	22 200	21 500
Uppl kostn räntor	15 092	23 408
Uppl kostn vatten	9 893	8 742
Uppl kostnad Sophämtning	6 587	5 542
Förutbet hyror/avgifter	137 328	132 296
Summa	234 379	260 962

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 756 000	11 756 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Då vi har en god likviditet gör vi i början av 2026 en extra amortering på 200.000 kr på ett av våra lån vilket då leder till lägre räntekostnader.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Anne-Lie Chatrine Parkås
Styrelseledamot

Björn Hällje
Styrelseordförande

Michaela Öman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Frejs Revisorer AB
Hans Jonasson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 18:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.04.2026 11:54

DOCUMENT ID:

H1yvmYJT-I

ENVELOPE ID:

H11wmFJ6Ze-H1yvmYJT-I

DOCUMENT NAME:

Brf Karlagatan 24-26, 769609-1649 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

c1306b245b78eba84c1b47b5f232e8dd6f8dfb98cd02ba7151f4a644a1acd136dccde825db7d33a95672354a9e11cf95742c17aa12621a57367e5aa990230168

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anne-Lie Chatrine Parkås anne-lie@parkas.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 13:01 17.04.2026 13:00	eID Low	Swedish BankID IP: 194.22.56.42
2. EMMA MICHAELA ÖMAN michaela_oman@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 14:07 17.04.2026 14:07	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.111.10
3. Björn Hällje bjorn.eh.pettersson@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 18:10 17.04.2026 18:40	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.46.69
4. HANS JONASSON hjn@frejs.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 18:23 21.04.2026 18:22	eID Low	Swedish BankID IP: 80.252.209.68

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karlagatan 24-26

Org.nr 769609-1649

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karlagatan 24-26 för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 *Revisorns 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 de 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. De 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

Våra 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 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 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. Risker 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, förfälskning, 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 Karlagatan 24-26 för räkenskapsåret 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 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 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 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 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 räkenskaperna. 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.

Göteborg, den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Frejs Revisorer AB

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 18:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.04.2026 11:54

DOCUMENT ID:

Byg1wQtyTZx

ENVELOPE ID:

HyyDQF1T-I-Byg1wQtyTZx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Bostadsrättsföreningen Karla gatan 24-26.pdf

3 pages

SHA-512:

deb9fdbc59bb523282fdc6793e9b36618d8705982c7b10
3e0425463c98144078673dcc830596b8bcea0db3d538c
2d16a5e1c1c62e89bc82ab390e8d4789d4100

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS JONASSON	Signed	21.04.2026 18:22	eID	Swedish BankID
hjn@frejs.se	Authenticated	21.04.2026 18:22	Low	IP: 80.252.209.68

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed