

Bostadsrättsföreningen Karl-Sölve

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Karl-Sölve

Org.nr: 769617-1888

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karl-Sölve, 769617-1888, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-09-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-12 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Gustav Frelin	2026
Ledamot	Jonas Gustavsson	2026
Ledamot	Nils Olsson	2026
Ledamot	Josefine Lindegaard	Avgått 2026-04-02
Suppleant	Linus Arvidsson	2026
Suppleant	Jorrit Van Den Berg	2026

Vald t.o.m föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Arvid Höjbert
	Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Thomas Rosengren och Nils Olsson.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Fyndet 6 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 26 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1937. Fastighetens adresser är Karlshamnsgatan 3 och Sölvesborgsgatan 10.

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt, samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1,5 rok	2,5 rok
9	17

Total tomtarea:	822	kvm
Total bostadsarea:	1 547	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 547	kvm
Total lokalarea:	91	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster

Yta (kvm)

David Zimmerman Lundvik	15
Thomas Patrick Browett	76

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-09-11.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Telia
Bredband	Telia
Avfallshantering	Ragn Sells & VA-Syd
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal Kabel-TV/Bredband	Telia

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 43 681 kr (11 449 kr 2024) och planerat underhåll för 0 kr (0 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2025-04-29 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 543 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 332 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Installation säkerhetsdörrar	2023
Byte samtliga fönster	2023
Underhållsspolning	2021
Ny tvättmaskin	2021
Målning samtliga dörrar på innergård	2021
Nytt passersystem	2020
Nytt torkskåp	2019
Nyanlagd utemiljö	2018
Dränering runt hela fastigheten	2018
Ny tvättmaskin	2017
Omläggning tak samt renovering skorstenar	2016
Nya ventiler till radiatorer	2016
Omfogning och tvättning av fasad	2016
Renovering och besiktning balkonger	2016
Injustering av värmesystem	2016
Målning fönster	2015
Relining avloppsstammar	2014
Stambyte tappvatten	2014
Byte av plåtarbeten inkl tak och hänggrännor	2012
Vattenstammar i kök och badrum bytt	1996
Elstambyte	1996



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-19. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 5 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 43 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 39 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 2,5 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och tv.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	1 793	1 751	1 559	1 381
Resultat efter finansiella poster, tkr	147	314	-4 247	159
Förändring av underhållsfond	543	395	-1 004	268
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-162	154	-3 008	662
Sparande, kr/kvm	212	335	207	309
Soliditet, (%)	50	50	49	62
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 020	1 015	889	787
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	88	90	88	88
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	977	958	833	731
Lokalhyra, kr/kvm	1 798	1 766	1 700	1 612
Driftkostnad, kr/kvm	423	438	447	399
Energikostnad, kr/kvm	270	266	259	226
Ränta, kr/kvm	253	200	151	33
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	332	241	237	232
Skuldsättning, kr/kvm	8 335	8 431	8 470	6 537
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	8 825	8 927	8 968	6 922
Räntekänslighet, (%)	9	9	10	9
Snittränta, (%)	3.04	2.37	1.78	0.5

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	21 882 398	395 000	- 8 470 573	314 189
Disposition enligt föreningsstämma			314 189	-314 189
Avsättning till underhållsfond		543 000	-543 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				146 645
Vid årets slut	21 882 398	938 000	- 8 699 384	146 645

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 8 156 384
Årets resultat före fondändring	146 645
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 543 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	
Summa över/underskott	- 8 552 739

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 8 552 739
Totalt	- 8 552 739

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 675 536

1 643 041

Övriga rörelseintäkter

3

117 129

107 666

Summa rörelseintäkter

1 792 665

1 750 707

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-736 801

-728 440

Övriga kostnader

5

-190 532

-114 812

Personalkostnader

6

-77 275

-40 148

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-234 838

-234 839

Summa rörelsekostnader

-1 239 446

-1 118 239

RÖRELSERESULTAT

553 219

632 468

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

7 874

9 117

Räntekostnader och liknande resultatposter

-414 448

-327 396

Summa finansiella poster

-406 574

-318 279

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

146 645

314 189

RESULTAT FÖRE SKATT

146 645

314 189

ÅRETS RESULTAT

146 645

314 189



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	27 108 823	27 343 661
Summa materiella anläggningstillgångar		27 108 823	27 343 661
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 108 823	27 343 661
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		82 766	5 233
Övriga fordringar		92 922	57 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	70 127	71 203
Summa kortfristiga fordringar		245 815	134 380
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 074 782	867 671
Summa kassa och bank		1 074 782	867 671
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 320 597	1 002 051
SUMMA TILLGÅNGAR		28 429 420	28 345 712



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 882 398	21 882 398
Underhållsfond		938 000	395 000
Summa bundet eget kapital		22 820 398	22 277 398
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 699 384	-8 470 573
Årets resultat		146 645	314 189
Summa fritt eget kapital		-8 552 739	-8 156 384
SUMMA EGET KAPITAL		14 267 659	14 121 014
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	8 074 000	7 908 500
Summa långfristiga skulder		8 074 000	7 908 500
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		8 074 000	7 908 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	13	5 579 000	5 900 900
Förskott från kunder		7 125	7 125
Leverantörsskulder		97 033	103 237
Skatteskulder		2 699	4 941
Övriga skulder		62 093	30 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	339 811	269 700
Summa kortfristiga skulder		6 087 761	6 316 198
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		6 087 761	6 316 198
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 429 420	28 345 712



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	553 220	632 468
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	234 838	234 839
Summa	788 058	867 307
Erhållen ränta	7 874	9 117
Erlagd ränta	-414 449	-327 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	381 483	549 028
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-111 435	-36 125
Förändring av rörelseskulder	93 463	-88 195
Kassaflöde från den löpande verksamheten	363 511	424 708
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	0	5 832 500
Amortering av låneskulder	-156 400	-5 897 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-156 400	-64 600
Årets kassaflöde	207 111	360 108
Likvida medel vid årets början	867 671	507 563
Likvida medel vid årets slut	1 074 782	867 671



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	100
Markanläggningar	Avskrivna
Inventarier, maskiner och installationer	Avskrivna

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 511 892	1 482 313
Hyror lokaler	163 644	160 728
Totalt årsavgifter och hyror	1 675 536	1 643 041



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter
Debiterad fastighetsskatt
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter
Kommunikation

Totalt övriga rörelseintäkter

2025

2024

764
10 671
4 410
35 296
65 988

0
10 824
5 492
3 054
88 296

117 129 **107 666**

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Teknisk förvaltning
Serviceavtal
Systematiskt brandskyddsarbete
Övriga utgifter för köpta tjänster
Bredband
Kabel-TV
Försäkringar
Förbrukningsmaterial
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

2025

2024

50 589
295 251
97 194
16 263
95 093
1 833
1 924
2 782
39 806
9 247
21 833
5 970
55 334

45 141
295 211
94 630
17 607
83 744
1 845
15 809
0
60 239
27 581
20 119
1 446
53 620

693 119 **716 991**

Reparationer

Huskropp
Armaturer, gemensamma utrymmen
Skadedjur
Vattenskador
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Värme, installationer

4 403
5 366
2 438
7 376
12 173
342
11 582
0

0
0
0
0
1 730
4 520
3 220
1 979

43 681 **11 449**

Totalt fastighetskostnader

736 801 **728 440**

Not 5. Övriga kostnader

Förvaltningskostnader
Revision
Tele och post
Jurist- och advokatkostnader
Bankkostnader
Övriga externa tjänster
Övriga externa kostnader

2025

2024

104 037
22 138
4 011
5 863
895
53 590
0

88 065
22 314
2 793
0
839
0
800

Totalt övriga kostnader

190 532 **114 812**



Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode
Sociala kostnader

2025

2024

58 800

30 550

18 475

9 598

77 275

40 148

Totalt personalkostnader

77 275

40 148

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2025

2024

Avskrivningar

Byggnader

234 838

234 839

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

234 838

234 839

Not 8. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

23 395 695

23 395 695

Mark

7 147 605

7 147 605

Markanläggningar

48 750

48 750

Utgående anskaffningsvärden

30 592 050

30 592 050

Ingående avskrivningar

Byggnader

- 3 199 639

- 2 964 800

Markanläggningar

- 48 750

- 48 750

Årets avskrivning på byggnader

- 234 838

- 234 839

Utgående avskrivningar

-3 483 227

-3 248 389

Utgående redovisat värde

27 108 823

27 343 661

Varav

Byggnader

19 961 218

20 196 056

Mark

7 147 605

7 147 605

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

20 190 000

15 576 000

Taxeringsvärde mark

11 061 000

10 748 000

31 251 000

26 324 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

30 200 000

25 200 000

Lokaler

1 051 000

1 124 000

31 251 000

26 324 000

Not 9. Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckningar

14 710 000

14 710 000

Summa:

14 710 000

14 710 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2025-12-31

2024-12-31

Förutbetalda kostnader

70 127

71 203

Summa

70 127

71 203



Not 11. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 074 782	867 671
Summa	1 074 782	867 671

Not 12. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 579 000	5 900 900
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 074 000	7 908 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	13 653 000	13 809 400

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Handelsbanken	2028-09-30	0,93 %	2 451 500	2 485 500
SEB	2026-03-28	4,10 %	2 257 000	2 291 400
SEB	2027-09-28	2,74 %	5 744 500	5 832 500
SBAB	2026-03-17	4,11 %	3 200 000	3 200 000
Summa skulder till kreditinstitut			13 653 000	13 809 400
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 579 000	-5 900 900
			8 074 000	7 908 500

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	114 927	37 652
Upplupna räntekostnader	1 388	1 464
Förutbetalda intäkter	133 830	141 922
Upplupna revisionsarvoden	23 000	22 300
Upplupna kostnader	66 666	66 362
Summa	339 811	269 700



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-20

Gustav Frelin
Ordförande

Jonas Gustavsson
Ledamot

Nils Olsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Arvid Höjbert
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 10:16

SENT BY OWNER:

William Mårtensson • 23.04.2026 16:45

DOCUMENT ID:

SJcdxhwaZe

ENVELOPE ID:

r1lt_x2v6bx-SJcdxhwaZe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Karl-Sölve.
pdf

16 pages

SHA-512:

a2a225445fed62a675358ed84c9dd72d8d103640eacf84
9359d90cd4b68c71a6ee5e9eb9ff6b271f6ed08be3e82f6
96b0fbf41d47685c2cc8fca66057d59cc18

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
NILS OLSSON	 Signed	23.04.2026 16:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/02/02)
	Authenticated	23.04.2026 16:50	Low	
GUSTAV FRELIN	 Signed	27.04.2026 12:41	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/03/03)
	Authenticated	27.04.2026 12:40	Low	
JONAS NILS MARTIN GUST AVSSON	 Signed	29.04.2026 08:24	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/04/11)
	Authenticated	27.04.2026 08:59	Low	
ARVID HÖJBERT	 Signed	29.04.2026 10:16	eID	Swedish BankID (DOB: 1995/08/18)
	Authenticated	29.04.2026 10:05	Low	

* 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karl-Sölve, org.nr 769617-1888

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karl-Sölve för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Karl-Sölve för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 trygghetssätt.

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
- 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.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Arvid Höjbert
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 29 april 2026



2025 Revisionsberättelse (1).pdf

(112127 byte)

SHA-512: 7ad896dbb6776551d39713ed50ba540b4a34a
8feabe647f52ebfdd524c3582e5cf3ec748e0f36c7c5bb
be7a42be8fa2548e5dfb4c542119dc50c911c02f3b7d

Underskrifter

2026-04-29 10:16:29 (CET)



Arvid Höjbert

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025 Brf Karl-Sölve

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

01a0b85dae007612e6172d552404f8201205fe31e91178c30b009571dc24197e301d96773e51430839b3a6ef1fa5b9099dcadde1cc35f4013a20dfa95f01281d



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

