

Årsredovisning 2025

Brf Karlsudde

716422-0928



 **nabo**

KS

BR C

Välkommen till årsredovisningen för Brf Karlsudde

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

On
SR

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Södertälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Oaxen 1:34	1990	Södertälje
Oaxen 1:35	1990	Södertälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1990.

Föreningen har 8 bostadsrätter om totalt 664 kvm. Byggnadernas totalyta är 664 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulla Viola Holtman	Ordförande
Anders Gustaf Löfgren	Vice ordförande
Sofie Rönqvist	Sekreterare
Kjell Ingvar Sandberg	Kassör

Valberedning

Brita Berg

Viveka Ljungberg

Firmateckning

1 styrelsemedlem upp till 10 000, 2 i förening upp till 250 000 och 3 i förening upp till 1 000 000.

Revisorer

Tom Andersson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-11.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-06. Investering i 5 nya parkeringsplatser beslutades på extrastämman. Kostnad c:a 75 000..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2018** • Husens fasader målades om, spruckna panelbrädor byttes ut, takluckor och vindskivor målades. LGH 6-1101 fick vattenskada i badrummet vilket åtgärdades bl a genom föreningens och medlemmens försäkringar. Inköptes en självgående gräsklippare. LGH 6-1101 bytte elpanna på egen bekostnad.
- 2019** • Nya brandsläckare på varje våningsplan i bägge husen, brandlarm och brandfiltar till samtliga lägenheter. Boden målades om och fick nya vindskivor. LGH 4-1001 installerade en ny köksfläkt på egen bekostnad.
- 2021** • Anlades en parkeringsplats och vändplan på södra gaveln Oaxen 6. En laddplats installerades vid vändplan. OVK-besiktning genomfördes.
- 2022** • Beslutades installera solceller på taken, leverantör Telge Energi. Installerades gemensam elmätare för samtliga lägenheter. Påbörjades förberedelserna för installationen av solcellerna. Beslutades uppta ett lån på Handelsbanken om 800 tusen kronor.
- 2023** • Installerade samfälligheten en hjärtstarter i entrén till Oaxen 4. Beslutades att övergå till momsredovisning, samt köpa ekonomitjänst från Mei Lien Stark. Installerades solcellerna samt igångsattes egenproduktionen av el.
- 2024** • Underhåll av två balkonger Oaxen 4. Snörasskydd monterades på båda husen i november.
- 2025** • Underhåll/reparation av 2 markbelägna terrasser, LGH 4-1001 och 6-1001.

Planerade underhåll

- 2026** • Målning av räcken på balkonger/terrasser.
- 2027** • Målning av fönster.

Avtal med leverantörer

Avfall	Telge Återvinning
El	Fortum
Elmätning/rapportering	Infometric
Elnät	Telge Nät

Am KS

GP

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Oaxen Samfällighetsförening GA:1 samt GA:4, med en andel på 5%.

Samfälligheten förvaltar gA:1 förvaltar vatten, avlopp, vägar, belysning och snöröjning med en andel på 4.67%. GA:4 förvaltar färja till och från ön med en andel på 5,64%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 12 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Fierårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023
Nettoomsättning	440 619	414 097	385 327
Resultat efter fin. poster	-100 857	-69 571	0
Soliditet (%)	54	-	-
Yttre fond	-	-	-
Taxeringsvärde	7 458 000	2 824 000	2 824 000
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 406	4 406	4573
Sparande / kvm totalyta, kr	65	33	0
Elkostnad / kvm totalyta, kr	121	99	132
Energikostnad / kvm totalyta, kr	121	99	132
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,81	5,84	-

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.

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

Uppllysning vid förlust

Ökade driftskostnader och avskrivningar samt reparation av 2 markbelägna terrasser är den huvudsakliga orsaken till föreningens negativa resultat. Styrelsen arbetar aktivt med att hålla kostnaderna nere samt genomförde en höjning av avgiften med 3% inför 2025.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	3 639 925	-	-	3 639 925
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	68 459	-69 571	-	-1 113
Årets resultat	-69 571	69 571	-100 857	-100 857
Eget kapital	3 638 812	0	-100 857	3 537 955

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans föfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-1 113
Årets resultat	-100 857
Totalt	-101 970
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	22 374
Balanseras i ny räkning	-124 344
	-101 970

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	440 621	419 300
Övriga rörelseintäkter	3	7	-5 202
Summa rörelseintäkter		440 628	414 097
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-260 709	-223 665
Övriga externa kostnader	8	-56 644	-47 422
Personalkostnader	9	-16 612	-13 583
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-71 419	-42 964
Summa rörelsekostnader		-405 384	-327 634
RÖRELSERESULTAT		35 244	86 464
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 470	15 808
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-138 571	-171 843
Summa finansiella poster		-136 101	-156 035
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-100 857	-69 571
ÅRETS RESULTAT		-100 857	-69 571

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	6 295 734	6 367 153
Summa materiella anläggningstillgångar		6 295 734	6 367 153
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 295 734	6 367 153
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	8 373	15 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	7 777	15 124
Summa kortfristiga fordringar		16 150	30 763
Kassa och bank			
Kassa och bank		252 181	243 668
Summa kassa och bank		252 181	243 668
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		268 331	274 431
SUMMA TILLGÅNGAR		6 564 065	6 641 584

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 639 925	3 639 925
Summa bundet eget kapital		3 639 925	3 639 925
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 113	68 459
Årets resultat		-100 857	-69 571
Summa ansamlad förlust		-101 970	-1 113
SUMMA EGET KAPITAL		3 537 955	3 638 812
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	2 925 320
Summa långfristiga skulder		0	2 925 320
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	2 925 320	0
Skatteskulder		13 792	12 712
Övriga kortfristiga skulder		6 112	4 903
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	80 886	59 837
Summa kortfristiga skulder		3 026 110	77 452
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 564 065	6 641 584

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	35 244	86 464
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	71 419	42 964
	106 663	129 428
Erhållen ränta	2 470	15 808
Erlagd ränta	-114 946	-171 843
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 813	-26 607
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	14 613	11 744
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-287	-3 488
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 513	-18 351
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-30 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	8 513	-48 351
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	243 668	292 020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	252 181	243 668

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Karlsudde är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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 %
Fastighetsförbättringar	3,79 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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	350 642	340 000
El	86 079	76 055
Övriga intäkter	3 900	3 244
Summa	440 621	419 300

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	7	-2
Övriga rörelseintäkter	0	-5 200
Summa	7	-5 202

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Övrigt	6 425	3 784
Summa	6 425	3 784

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	72 319	54 146
Summa	72 319	54 146

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	80 492	65 955
Sophämtning	9 294	6 261
Summa	89 786	72 216

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	22 947	14 807
Samfällighet	66 000	66 000
Fastighetsskatt	3 232	12 712
Summa	92 179	93 519

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	3 574
Övriga förvaltningskostnader	56 644	43 847
Summa	56 644	47 422

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	15 000	12 400
Sociala avgifter	1 612	1 183
Summa	16 612	13 583

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	140 732	171 843
Övriga räntekostnader	-2 161	0
Summa	138 571	171 843

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 442 228	6 442 228
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 442 228	6 442 228
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-75 075	-32 111
Årets avskrivning	-71 419	-42 964
Utgående ackumulerad avskrivning	-146 494	-75 075
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 295 734	6 367 153
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 088 764</i>	<i>0</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 058 000	0
Taxeringsvärde mark	1 400 000	0
Summa	7 458 000	0

Handwritten signatures and initials:




NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 039	5 075
Skattefordringar	334	10 564
Summa	8 373	15 639

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	7 777	7 403
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	7 721
Summa	7 777	15 124

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-14	3,70 %	2 297 000	2 297 000
Stadshypotek	2026-01-02	3,70 %	628 320	628 320
Summa			2 925 320	2 925 320
Varav kortfristig del			2 925 320	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 925 320 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Utgiftsräntor	23 625	0
Förutbetalda avgifter/hyror	29 200	29 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 061	30 637
Summa	80 886	59 837

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 683 000	3 683 000

Ver

MS

SR

Underskrifter

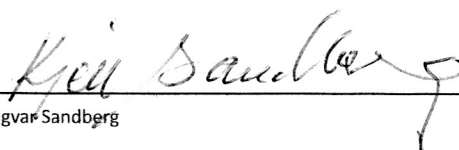
Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

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

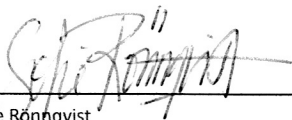
Södertälje



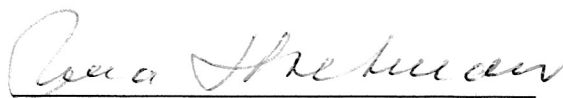
Anders Gustaf Löfgren
Vice ordförande



Kjell Ingvar Sandberg
Kassör



Sofie Rönnqvist
Sekreterare



Ulla Viola Holtman
Ordförande

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



Tom Andersson
Revisor

Revisionsberättelse

Undertecknad revisor har i den omfattning god revisionssed bjuder granskat räkenskaperna samt tagit del av övriga handlingar som ger upplysning om styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 1 januari-31december 2025.

Med stöd av ovanstående tillstyrker jag

- att resultat och balansräkningen fastställs
- att resultatet disponeras enligt förslaget i verksamhetsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Oaxen den 23 januai 2026



Tom Andersson

Revisor