

ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Brf Karlsvik 208 i Stockholm

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Karlsvik 208 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716417-5460 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Karlsvik 17	1910-01-01	1930
Karlsvik 38	1910-01-01	1930
Totalt 2 objekt		

Värdeår 1930.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 369
9	lokaler (hyresrätt)	949
1	förråd	18
Totalt 74 objekt		**6 336**

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 23 st 2 rok, 19 st 3 rok, 11 st 4 rok, 5 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eva Striem	Ordförande	2023-05-30	
Ullalena Wigholm	Ledamot	2022-05-26	2025-05-27
Urban Lishajko	Ledamot	2022-05-26	
Susanna Bokstam	Ledamot	2024-09-10	
Hans Stefan Nipstrand	Ledamot	2024-09-10	
Robert Lagergren	Ledamot	2023-02-10	
Christofer Thermaenius	Ledamot	2025-05-27	
Christofer Thermaenius	Suppleant	2024-09-10	2025-05-27
Paulos Berglöf	Suppleant	2025-05-27	

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Striem, Urban Lishajko, Hans Stefan Nipstrand och Christofer Thermaenius.

Revisorer har varit: Peter Klingstedt vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Anders Nilsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar varav 2 med fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-19.

Föreningen har under året extra amorterat ett av sina lån.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Löpande översyn hissar
2025	Underhåll av ytskikten i allmänna källarutrymmen
2025	Stamspolning
2021	Stamspolning
2021	Nya stamventiler i hela fastigheten
2018	Fasader. Lagning och omputsning av fasader Hantverkargatan 81-83/Karlsvikgatan
2018	Tak. Renovering av plåttak och terasser
2018	Renovering av balkonger
2018	Trapphus. Invändig ommålning och renovering.
2016	OVK. Besiktning bostäder och lokaler
2015	Tvättstugan. Totalrenovering och installation av ny maskinpark
2013	Fasader. Renovering av ytterfasaden mot gatan, Hantverkargatan 79/S:t Eriksgatan
2013	Fasader. Renovering av ytterfasaden mot gatan, Hantverkargatan 79 - S:t Eriksgatan
2012	Radonmätning
2012	Kollektivt bredband , TV och telefoni
2012	Gårdsbjälklag. Renovering och förstärkning av gårdsbjälklaget
2012	Låsbyte av alla allmänna lås
2011	Ny undercentral
2010	Installation av snörasskydd
2010	Installation av tryckstegringspump
2009	Rökkanaler. Renovering av samtliga rökkanaler i bruk
2003-2004	Rörstambyte
1997-2015	Balkonger

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Det planerat inga större underhåll de kommande 5 åren.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 99 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 100.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	201	187	155	133	135
Skuldsättning, kr/kvm	1 149	1 410	1 417	1 585	1 595
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 356	1 660	1 672	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	187	204	195	215	179
Årsavgifter, kr/kvm	375	372	353	326	326
Årsavgifter/totala intäkter, %	38	37	41	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	832	857	733	650	632
Nettoomsättning, tkr	4 815	4 718	4 471	4 125	4 006
Resultat efter finansiella poster, tkr	850	-88	-451	-170	5
Soliditet, %	71	66	67	64	65

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	3 790 965	0	0	3 790 965
Upplåtelseavgifter, kr	11 499 632	0	0	11 499 632
S:a bundet eget kapital, kr	**15 290 597**	**0**	**0**	**15 290 597**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 119 796	-88 460	0	5 031 336
Årets resultat, kr	-88 460	88 460	849 933	849 933
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**5 031 336**	**0**	**849 933**	**5 881 269**
S:a eget kapital, kr	**20 321 933**	**0**	**849 933**	**21 171 866**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 031 336
Årets resultat, kr	849 933
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**5 881 269**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**5 881 269**

Underhållsfonden har avvecklats i samband med antagandet av nya stadgar.
Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 814 730	4 717 731
Övriga rörelseintäkter	Not 3	454 894	695 155
Summa Rörelseintäkter		**5 269 624**	**5 412 886**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 980 093	-4 024 183
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 251	-113 686
Personalkostnader	Not 6	-217 004	-194 148
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-874 469	-874 468
Summa Rörelsekostnader		**-4 207 818**	**-5 206 485**
Rörelseresultat		**1 061 806**	**206 400**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	33 592	4 857
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-245 466	-299 717
Summa Finansiella poster		**-211 874**	**-294 860**
Resultat efter finansiella poster		**849 933**	**-88 460**
Resultat före skatt		**849 933**	**-88 460**
Årets resultat		**849 933**	**-88 460**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	26 167 960	27 042 429
Summa Materiella anläggningstillgångar		**26 167 960**	**27 042 429**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**26 168 460**	**27 042 929**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 614	1 970
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 236 885	3 249 490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	270 174	326 735
Summa Kortfristiga fordringar		**3 516 674**	**3 578 195**
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 736	10 105
Summa Kassa och bank		**9 736**	**10 105**
Summa Omsättningstillgångar		**3 526 410**	**3 588 300**
Summa Tillgångar		**29 694 869**	**30 631 229**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 290 597	15 290 597
Summa Bundet eget kapital		**15 290 597**	**15 290 597**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 031 336	5 119 796
Årets resultat		849 933	-88 460
Summa Fritt eget kapital		**5 881 269**	**5 031 336**
Summa Eget kapital		**21 171 866**	**20 321 933**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	0	0
Summa Långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 277 930	8 910 530
Leverantörsskulder		211 426	265 209
Skatteskulder		-50 579	19 907
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	102 977	85 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	981 249	1 028 235
Summa Kortfristiga skulder		**8 523 003**	**10 309 296**
Summa Skulder		**8 523 003**	**10 309 296**
Summa Eget kapital och skulder		**29 694 869**	**30 631 229**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 061 806	206 400
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	874 469	874 468
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**874 469**	**874 468**
Erhållen ränta	33 592	4 857
Erlagd ränta	-248 488	-307 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 721 380**	**778 303**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	223 162	-221 153
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-150 670	127 401
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**72 492**	**-93 752**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 793 871**	**684 551**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-455 750
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-455 750**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 632 600	-65 200
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 632 600**	**-65 200**
Årets kassaflöde	**161 271**	**163 601**
Likvida medel vid årets början	**3 047 875**	**2 884 274**
Likvida medel vid årets slut	**3 209 146**	**3 047 875**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 022 564	1 998 486
	Hyror lokaler	2 523 846	2 486 592
	Hyror förbrukningsbaserad	73 104	72 036
	Hyror övrigt	888	860
	Övriga primära intäkter	195 216	160 645
	Summa Bruttoomsättning	**4 815 618**	**4 718 619**
	Hyresbortfall		
	Hyresbortfall	-888	-888
	Summa Hyresbortfall	**-888**	**-888**
	Summa Nettoomsättning	**4 814 730**	**4 717 731**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	0	681 605
	Övriga sekundära intäkter	454 894	13 550
	Summa Övriga rörelseintäkter	**454 894**	**695 155**

I övriga sekundära intäkter 2025 ingår återföring av momsavdrag tidigare år om 453 350kr

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-465 967	-381 264
	Snö och halk-bekämpning	-26 366	-24 027
	Reparationer	-231 108	-232 585
	Planerat underhåll	-206 942	-392 723
	Försäkringsskador	-65 329	-878 831
	El	-157 573	-143 933
	Uppvärmning	-834 703	-940 999
	Vatten	-192 940	-206 582
	Sophämtning	-122 849	-112 340
	Fastighetsförsäkring	-182 365	-151 882
	Kabel-TV och bredband	-195 012	-200 455
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-282 336	-348 510
	Övriga driftkostnader	-16 602	-10 052
	Summa Driftskostnader	**-2 980 093**	**-4 024 183**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-35 026	-3 773
	Administrationskostnader	-70 830	-39 943
	Extern revision	-4 825	-17 500
	Medlemsavgifter	-16 040	-15 930
	Föreningsverksamhet	-6 626	-8 082
	Övriga förvaltningskostnader	-2 904	-28 459
	Summa Övriga externa kostnader	**-136 251**	**-113 686**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-730	-3 710
	Övriga arvoden	-176 900	-166 349
	Sociala avgifter	-39 374	-24 089
	Summa Personalkostnader	**-217 004**	**-194 148**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 616	1 293
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	31 976	3 565
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**33 592**	**4 857**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-243 889	-284 478
	Övriga räntekostnader	-1 577	-15 239
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-245 466**	**-299 717**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 761 569	41 305 819
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 827 000	1 827 000
	Årets investeringar	0	455 750
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**43 588 569**	**43 588 569**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-16 546 141	-15 671 673
	Årets avskrivningar	-874 469	-874 468
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-17 420 609**	**-16 546 141**
	Utgående redovisat värde	**26 167 960**	**27 042 429**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	83 000 000	71 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 843 000	11 066 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	148 000 000	167 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	12 752 000	13 353 000
Summa	**255 595 000**	**262 419 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	10 465 352	10 465 352
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**10 465 352**	**10 465 352**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	3 199 410	3 037 770
	Övriga fordringar	37 475	211 720
	Summa Övriga fordringar	**3 236 885**	**3 249 490**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	270 174	326 735
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**270 174**	**326 735**

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	2,43%	2026-05-19	4 062 500	0
Nordea	2,43%	2026-05-19	3 215 430	0
			7 277 930	**0**

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	7 277 930
Kortfristig del	7 277 930
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,43%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	2,43%	2026-05-19	4 062 500	0
Nordea	2,43%	2026-05-19	3 215 430	0
			7 277 930	**0**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	7 277 930
Kortfristig del	7 277 930

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Depositioner	53 924	21 424
	Momsskuld	14 941	63 961
	Övriga kortfristiga skulder	34 112	30
	Summa Övriga skulder	**102 977**	**85 415**

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	574 240	561 716
	Upplupna räntekostnader	21 116	24 138
	Övriga upplupna kostnader	385 893	442 381
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**981 249**	**1 028 235**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Karlsvik 208 i Stockholm

Org.nr 716417-5460

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Karlsvik 208 i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Karlsvik 208 i Stockholms 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Dokument-ID 09222115557572686984 Signerat PK, LZ

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Karlsvik 208 i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Klingstedt
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557572686984 Signerat PK, LZ

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Karlsvik 208 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557572162431***

Eva Striem
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 13:52:28

Hans Stefan Nipstrand
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 14:21:54

Christofer Thermaenius
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 14:04:05

Urban Lishajko
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 16:36:32

Robert Lagergren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 09:45:02

Susanna Bokstam
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 12:20:46

Peter Klingstedt
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 18:04:05

Lena Zozulyak
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 11:20:20

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Karlsvik 208 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557572686984***

Peter Klingstedt
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 18:00:40

Lena Zozulyak
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 11:18:45

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.