Årsredovisning 2025

Brf Karlsön

769616-7928



nabo

S1z41FSkyfe-B1QN1FrJ1Gg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Karlsön

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. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

S1z41FSkyfe-B1QN1FrJ1Gg

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-06-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-16 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
Hävringe 2	2008	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavgälden löper ut 2027-09-30.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2008.

Föreningen har 58 bostadsrätter om totalt 3 814 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 127 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikael Karlsson	Ordförande
Christian Cerda Österlind	Suppleant
Tomas Löthman	Suppleant
Katarina Fredén	Styrelseledamot
Berit Dahlström	Styrelseledamot
Marcos Widung	Styrelseledamot
Ulrika Hahne	Styrelseledamot
Berit Dahlström	Sekreterare

Christian Österlind avgick ur styrelsen 7/4-2026 på grund av flytt.

Valberedning

Hannah Rekestad (sammankallande) och Carl Berry

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Margareta Kleberg	Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2023
- Utbyte av dörrstängare och lås källargångar
- Hjärtstatare installerad
- Föryngringsbeskäring buskar runt fasaderna
- Byte av filter radiatorer
- Utbyte av armaturer allmänna utrymmen till LED-belysning
- Installation av elbilladdstationer
- Installation av IMD (gemensamhetsel)
- Utökad sopsortering

2024
- Produktionssättning av solceller
- Radonmätning
- Beskäring av körsbärsträd Karlsövägen och Söderarmsvägen

2025
- Slutförande av värmeoptimering och framtagande av ny energideklaration
- Golvboning källargångar
- Samtliga hisstelefoner är uppdaterade med ny 4G-teknik
- Stamspolning

Planerade underhåll

2026
- Ommålning övre sophuset
- Golvboning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO AB
Kollektivt bredband	Bahnhof
Teknisk förvaltning, städning	Åkerlunds Fastighetsservice

S1z41FSkyfe-B1QN1FrJ1Gg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året förföll vårt sista lån med extremt fördelaktig ränta, och vi gjorde därför en ny låneupphandling, och efter hårda förhandlingar med Handelsbanken så kom vi fram till att behålla dem som långivare.

Vi har flyttat över kapital på 2 miljoner kronor från 0-räntekonto till räntebärande placeringskonto.

En miljon av dessa löste vi sedan och använde för att amortera 2 miljoner kronor i engångsamortering inför villkorsändringsdagen på våra lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Under 2025 sade vi upp avtalet med Låsman i Kärrtorp centrum och nytt avtal är påskrivet med Söderlås vid Ringen AB. Under 2026 genomförs full flytt av all dokumentation.

Övriga uppgifter

En analys på om bostadsrättsförsäkring skulle vara billigare att teckna kollektivt än om medlemmar tecknar individuellt har gjorts, vilket visade sig inte vara billigare, och styrelsen valde därmed att inte gå vidare med detta.

Tom yta i garaget har under 2025 gjorts om till två MC-parkeringsplatser.

Avtal är tecknat med KintoShare som nu hyr parkeringsplats i vår förening för en avsevärt högre summa än vad medlemmar betalar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 86 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 85 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

S1z41FSkyfe-B1QN1FrJ1Gg

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 544 135	4 008 106	3 488 811	3 439 666
Resultat efter fin. poster	-228 001	-768 564	-1 061 143	-627 620
Soliditet (%)	77	76	76	76
Yttre fond	1 813 316	1 455 620	1 097 924	740 228
Taxeringsvärde	123 450 000	119 232 000	119 232 000	119 232 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 074	929	826	820
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,0	88,4	89,6	90,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 028	7 605	7 658	7 710
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 495	7 028	7 077	6 705
Sparande / kvm totalyta, kr	319	165	76	170
Elkostnad / kvm totalyta, kr	76	70	49	46
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	155	155	137	114
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	38	28	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	272	262	214	181
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,55	2,47	1,90	0,96
Räntekänslighet (%)	6,54	8,18	9,27	9,40

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 el (totalt 249 051 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

Upplysning vid förlust

Vi har historiskt gått med förlust varje år och flyttat över resultatet till nästkommande år. Detta har vi gjort då vi haft en bra slant i kassan och kunnat betala våra investeringar kontant istället för att låna upp. Sedan några år tillbaka så har nya regler införts som gjort att vi ska verka för ett positivt resultat vilket innebär att vi har behövt höja avgifterna rejält två år. Inför budget 2026 stämde vi av med revisorn och kom fram till att vi jobbat oss i rätt riktning mot dessa nya bestämmelser och bestämde oss för att göra en mer blygsam höjning på avgiften med med 2%.
Förutom prisökningar på löpande kostnader så har alltså inget extraordinärt hänt som gjort att vi går med förlust, utan snarare att vi dras med ett negativt resultat sedan tidigare år. Vi jobbar kontinuerligt med att kapa kostnader.
Förhoppningen är att vi om ett par år kan vara i hamn med målet att få positivt resultat.

S1z41FSkyfe-B1QN1FrJ1Gg

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	105 238 000	-	-	105 238 000
Fond, yttre underhåll	1 455 620	-	357 696	1 813 316
Balanserat resultat	-9 857 736	-768 564	-357 696	-10 983 996
Årets resultat	-768 564	768 564	-228 001	-228 001
Eget kapital	**96 067 320**	**0**	**-228 001**	**95 839 318**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 983 996
Årets resultat	-228 001
Totalt	**-11 211 998**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	370 350
Att från yttre fond i anspråk ta	-74 163
Balanseras i ny räkning	-11 508 185
	-11 211 998

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	4 544 136	4 008 106
Övriga rörelseintäkter	3	10 438	1 204
Summa rörelseintäkter		**4 554 573**	**4 009 311**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 304 314	-2 329 642
Övriga externa kostnader	9	-210 179	-208 653
Personalkostnader	10	-117 246	-110 534
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 469 424	-1 450 983
Summa rörelsekostnader		**-4 101 163**	**-4 099 812**
RÖRELSERESULTAT		**453 410**	**-90 501**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		30 723	45 591
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-712 135	-723 654
Summa finansiella poster		**-681 412**	**-678 063**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-228 001**	**-768 564**
ÅRETS RESULTAT		**-228 001**	**-768 564**

S1z41FSkyfe-B1QN1FrJ1Gg

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	120 527 284	121 996 708
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**120 527 284**	**121 996 708**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**120 527 284**	**121 996 708**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 339	12 739
Övriga fordringar	14	1 674 675	2 697 192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	230 112	160 607
Summa kortfristiga fordringar		**1 918 127**	**2 870 538**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 229 463	1 206 372
Summa kassa och bank		**1 229 463**	**1 206 372**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 147 590**	**4 076 911**
SUMMA TILLGÅNGAR		**123 674 874**	**126 073 618**

S1z41FSkyfe-B1QN1FrJ1Gg

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		105 238 000	105 238 000
Fond för yttre underhåll		1 813 316	1 455 620
Summa bundet eget kapital		**107 051 316**	**106 693 620**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 983 996	-9 857 736
Årets resultat		-228 001	-768 564
Summa fritt eget kapital		**-11 211 998**	**-10 626 300**
SUMMA EGET KAPITAL		**95 839 318**	**96 067 320**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 887 333	0
Summa långfristiga skulder		**16 887 333**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 918 667	29 006 000
Leverantörsskulder		224 827	233 209
Skatteskulder		241 352	231 342
Övriga kortfristiga skulder		10 419	9 687
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	552 957	526 060
Summa kortfristiga skulder		**10 948 222**	**30 006 298**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**123 674 874**	**126 073 618**

S1z41FSkyfe-B1QN1FrJ1Gg

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**453 410**	**-90 501**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 469 424	1 450 983
	1 922 834	**1 360 482**
Erhållen ränta	30 723	45 591
Erlagd ränta	-710 536	-742 489
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 243 022**	**663 584**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	220 879	-103 145
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	27 658	34 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 491 558**	**595 158**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-85 402
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-85 402**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-2 200 000**	**-200 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-708 442**	**309 756**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 609 859**	**3 300 103**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 901 417**	**3 609 859**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

S1z41FSkyfe-B1QN1FrJ1Gg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Karlsön är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	5,00 - 10,00 %

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

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

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.

S1z41FSkyfe-B1QN1FrJ1Gg

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 847 968	3 346 032
Hyresintäkter, p-platser	299 531	322 680
El	248 870	200 752
Övriga intäkter	147 766	138 642
Värme	1	0
Summa	**4 544 136**	**4 008 106**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	0
Erhållna bidrag	10 440	0
Övriga rörelseintäkter	0	1 204
Summa	**10 438**	**1 204**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	62 137	160 949
Städning	116 650	116 315
Besiktning och service	45 784	64 101
Trädgårdsarbete	3 638	7 288
Övrigt	70 683	159 416
Snöskottning	62 559	51 516
Summa	**361 451**	**559 584**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer hissar	123 486	85 159
Bostäder	4 790	23 780
Tvättstuga	10 251	0
Källarutrymmen	0	10 180
Soprum/miljöanläggning	7 701	7 212
Dörrar och lås/porttele	30 770	19 007
Värme	8 244	0
Ventilation	1 069	10 987
El	4 393	11 689
Garage och p-platser	2 158	0
Summa	**192 862**	**168 014**

S1z41FSkyfe-B1QN1FrJ1Gg

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	74 163	0
Summa	**74 163**	**0**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	314 079	287 315
Uppvärmning	639 978	637 802
Vatten	168 404	158 124
Sophämtning	67 306	44 308
Summa	**1 189 767**	**1 127 549**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	43 531	39 895
Tomträttsavgälder	231 000	231 000
Kabel-TV	20 160	19 852
Bredband	66 888	66 888
Fastighetsskatt	124 492	116 860
Summa	**486 071**	**474 495**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	4 340	35 939
Övriga förvaltningskostnader	79 925	58 887
Revisionsarvoden	33 318	24 563
Ekonomisk förvaltning	92 596	89 264
Summa	**210 179**	**208 653**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	92 803	88 003
Sociala avgifter	24 443	22 531
Summa	**117 246**	**110 534**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	711 936	719 782
Övriga räntekostnader	199	3 872
Summa	**712 135**	**723 654**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	138 902 714	137 427 541
Årets inköp	0	1 475 173
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**138 902 714**	**138 902 714**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16 906 006	-15 455 023
Årets avskrivning	-1 469 424	-1 450 983
Utgående ackumulerad avskrivning	**-18 375 430**	**-16 906 006**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**120 527 284**	**121 996 708**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	90 450 000	84 232 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	35 000 000
Summa	**123 450 000**	**119 232 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	68 262	68 262
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**68 262**	**68 262**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-68 262	-68 262
Utgående ackumulerad avskrivning	**-68 262**	**-68 262**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

S1z41FSkyfe-B1QN1FrJ1Gg

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	222	282 585
Skattefordringar	0	5 755
Nabo Klientmedelskonto	928 609	1 315 826
Borgo	743 344	1 087 661
Avräkningskonto, eko. förvaltning	2 500	5 366
Summa	**1 674 675**	**2 697 192**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 727	26 518
Försäkringspremier	32 779	31 666
Kabel-TV	5 086	5 040
Tomträtt	57 750	57 750
Bredband	16 484	16 484
Förvaltning	26 286	23 149
Summa	**230 112**	**160 607**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2028-10-30	2,79 %	7 893 666	9 993 666
Stadshypotek	2026-10-30	2,39 %	9 718 667	9 718 667
Stadshypotek	2027-12-01	2,59 %	9 193 667	9 293 667
Summa			**26 806 000**	**29 006 000**
Varav kortfristig del			9 918 667	29 006 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 806 000 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 087	2 720
El	42 063	40 102
Uppvärmning	86 170	83 630
Utgiftsräntor	22 300	20 701
Vatten	28 131	24 305
Förutbetalda avgifter/hyror	356 206	354 602
Summa	**552 957**	**526 060**

S1z41FSkyfe-B1QN1FrJ1Gg

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	32 156 000	32 156 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av avgiften med 2% gjordes per 2026.01.01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-10.

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

Stockholm

Mikael Karlsson
Ordförande

Berit Dahlström
Styrelseledamot

Katarina Fredén
Styrelseledamot

Marcos Widung
Styrelseledamot

Ulrika Hahne
Styrelseledamot

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

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

S1z41FSkyfe-B1QN1FrJ1Gg

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karlsön
Org.nr. 769616-7928

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karlsön för år 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

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 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 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.

ry4kYrkJfx-r14JtBkyMg

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Karlsön för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

ry4kYrkJfx-r14JtBkyMg

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