

Bostadsrättsföreningen Karlagatan 10-12

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen

Karlagatan 10-12

Org.nr: 769615-1161

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karlagatan 10-12, 769615-1161, med säte i Göteborg, 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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-01 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 en del i Skälets Samfällighetsförening.

Styrelse

Ordförande	Erik Frid	2026
Ledamot	Jonas Scholander	2026
Ledamot	Jacob Lövestedt	2026
Ledamot	Jimmy Sandgren	2026
Ledamot	Sara Hart	2026
Suppleant	Gustav Martinsson	2026
Suppleant	Martina Bergius	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor Håkan Kjellström
Adact Revisorer och Konsulter AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Jonas Malmin och Sarah Sandberg.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Göteborg Lunden 16:26 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 32 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1972. Fastighetens adresser är Karlagatan 10 A och B samt Karlagatan 12 A och B.

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok
8	24

Total tomtarea:	1990	kvm
Total bostadsarea:	1 784	kvm
Total lokalarea:	1 047	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Avtalstid
Göteborgs Kommun	1 047	2026-12-31 (förl. 36 mån, 9 mån upps).

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-01-29.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2026-12-31. 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
Bredband	Bahnhof
Markskötsel och vinterrenhållning	Mark & Miljö Väst AB
Kabel-TV	Allente
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Avfallshantering	Renova
Mätning El	Ecoguard (nytt avtal sedan maj 2024)
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Bredablick
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal värme och ventilation	Kungsbacka rör
Serviceavtal hissar	Kone
Mätning IMD	Ecoguard



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 135 575 kr (84 579 kr 2024) och planerat underhåll för 1 366 269 kr (204 876 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

2025 avser underhållskostnaderna i not 5 till resultaträkningen byte av linoleummatta samt tätningströskel på förskola, underhållsspolning, rengöring av fläktaggregat, värmeåtgärder, nätverksarbete och hissbyte.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 897 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 317 kr per kvm.

Planerat underhåll

År

Byte tvättmaskin och torktumlare	2026
Undervåningen	2026
Byte tätningslister och injustering fönster	2027
OVK besiktning	2027
Byte av cirkulationspump och reglerventil	2027
Målning trapphus 10 B, återvinningsrum, soprum, cykelrum	2028

Tidigare utfört underhåll

År

Projektering och planering inför underhåll undervåning	2025
Byte av hiss	2025
Underhåll undercentral	2025
OVK-besiktning	2024
Installation av IMD-elmätare	2024
Underhåll av radiatorer	2024
Byte av toalett på förskolans kontor	2024
Byggnation av avloppsrör till gästlägenhet	2023
Rensning stuprör och hängrännor	2023
Byte expansionskärl	2022
Byte cirkulationspump och VVC	2021
OVK-besiktning	2021
Takbyte	2020
Byte av entredörrar och portsystem	2019
Energideklaration	2019
Fönster- och balkongbyte på gårdssidan	2017
Trapphusmålning	2017
Relining av avloppsstammarna	2015
Underhåll av balkonger	2014
Byte av färg på fasad	2014
Nya stuprör	2014
Grundbehandling av all betong	2014
Renovering av hissen i 10 B	2010
Nytt torkskåp	2010
Renovering av fasaden	2009
Ombildning och registrering av Brf Karlagatan 10-12	2006-2007



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-06-11. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Styrelsen har under året arbetat med att säkerställa en långsiktig och ändamålsenlig förvaltning av föreningens fastighet. Arbetet bedrivs i enlighet med fastställd underhållsplan, vilken följs upp kontinuerligt för att värna fastighetens skick, funktion och värde över tid.

Parallellt med den löpande förvaltningen arbetar styrelsen aktivt med att identifiera framtida möjligheter till kostnadsbesparingar samt att utveckla intäktsmöjligheter, i syfte att stärka föreningens ekonomi och skapa goda förutsättningar inför kommande år.

All kommunikation med medlemmarna sker löpande via applikationen Boappa, vilket bidrar till en tydlig och tillgänglig informationsspridning.

Föreningen samverkar med Samfälligheten Skälet och har en ledamotsplats i dess styrelse för att aktivt bevaka och tillvarata föreningens intressen.

Målet är att styrelsearbetet även framgent ska bedrivas strukturerat och effektivt i enlighet med fastställd arbetsordning och upprättad verksamhetsplan. Styrelsen verkar också för att fler medlemmar ska engagera sig i föreningens arbete samt för att stärka känslan av ansvar, delaktighet och stolthet över att vara en del av Bostadsrättsföreningen Karlagatan 10–12.

Styrelsen vill avslutningsvis tacka samtliga medlemmar för ett gott samarbete under året.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 3 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 47 medlemmar.

9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 44 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 den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 6 %. Avseende 2026-01-01 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 3%.

I grundårsavgiften ingår vatten och värme. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband om ett belopp på 238 kr/mån/lgh. Föreningen har individuell avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	2 931	2 850	2 620	2 408
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 718	298	518	338
Förändring av underhållsfond	-469	675	852	176
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	93	-42	-8	664
Sparande, kr/kvm	350	296	302	235
Soliditet, (%)	59	60	59	57
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	845	841	789	741
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	51	48	54	55
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	771	771	727	676
Lokalhyra, kr/kvm	1 244	1 225	1 072	967
Driftkostnad, kr/kvm	412	441	389	427
Energikostnad, kr/kvm	176	165	150	150
Ränta, kr/kvm	151	189	159	91
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	317	311	305	99
Skuldsättning, kr/kvm	6 091	6 118	6 146	6 738
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	9 665	9 709	9 752	10 693
Räntekänslighet, (%)	11	13	12	14
Snittränta, (%)	2.48	3.10	2.58	1.35

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. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar fr.o.m. maj 2024.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat på -717 953 kr för 2025. Resultatet är negativt med hänsyn till, icke likvidpåverkande, avskrivningskostnader på 341 418 kr samt gjorda underhållsinsatser uppgående till 1 366 269 kr. Vänder man tillbaka dessa kostnadsposter uppvisar föreningen ett positivt resultat avseende den löpande driften på 989 734 kr.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	28 469 807	1 990 927	- 3 868 637	297 815
Disposition enligt föreningsstämma			297 815	-297 815
Avsättning till underhållsfond		897 000	-897 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 369 311	1 369 310	
Årets resultat				- 717 953
Vid årets slut	28 469 807	1 518 616	- 3 098 512	- 717 953

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 3 570 822
Årets resultat före fondändring	- 717 953
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 897 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	1 369 310
Summa över/underskott	- 3 816 465

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 3 816 465
Totalt	- 3 816 465

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

2 677 336

2 657 200

Övriga rörelseintäkter

3

254 086

192 843

Summa rörelseintäkter

2 931 422

2 850 043

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-2 667 476

-1 536 568

Övriga kostnader

5

-147 779

-118 316

Personalkostnader

6

-77 275

-75 304

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-341 418

-335 006

Summa rörelsekostnader

-3 233 948

-2 065 194

RÖRELSERESULTAT

-302 526

784 849

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

12 971

49 130

Räntekostnader och liknande resultatposter

-428 398

-536 164

Summa finansiella poster

-415 427

-487 034

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-717 953

297 815

RESULTAT FÖRE SKATT

-717 953

297 815

ÅRETS RESULTAT

-717 953

297 815



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	41 031 277	41 357 305
Inventarier, maskiner och installationer	10	129 532	144 922
Summa materiella anläggningstillgångar		41 160 809	41 502 227
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 160 809	41 502 227
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		135 405	61 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	126 152	129 072
Summa kortfristiga fordringar		261 557	190 094
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	3 024 860	3 423 290
Summa kassa och bank		3 024 860	3 423 290
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 286 417	3 613 384
SUMMA TILLGÅNGAR		44 447 226	45 115 611



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 469 807	28 469 807
Underhållsfond		1 518 616	1 990 927
Summa bundet eget kapital		29 988 423	30 460 734
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 098 512	-3 868 637
Årets resultat		-717 953	297 815
Summa fritt eget kapital		-3 816 465	-3 570 822
SUMMA EGET KAPITAL		26 171 958	26 889 912
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	4 400 000	0
Summa långfristiga skulder		4 400 000	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		4 400 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	12 843 125	17 320 625
Leverantörsskulder		170 230	131 205
Skatteskulder		4 166	8 292
Övriga skulder		51 423	2 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	806 324	763 035
Summa kortfristiga skulder		13 875 268	18 225 699
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		13 875 268	18 225 699
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 447 226	45 115 611



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-303 999	784 849
Avskrivningar	341 418	335 006
Summa	37 419	1 119 855
Erhållen ränta	9 347	49 130
Erlagd ränta	-428 397	-536 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-381 631	632 821
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-63 609	-92 173
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	127 069	82 574
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-318 171	623 222
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-153 900
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-153 900
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	17 243 125	0
Amortering av låneskulder	-17 320 627	-77 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-77 502	-77 500
Årets kassaflöde	-395 673	391 822
Likvida medel vid årets början	3 423 291	3 031 469
Likvida medel vid årets slut	3 027 618	3 423 291



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>Anläggningstillgångar</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	150
Fönster	40
IMD-elmätare	10



Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 374 624	1 374 624
Hyror lokaler	1 302 712	1 282 576
Totalt årsavgifter och hyror	2 677 336	2 657 200

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 383	8 587
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	950	900
El	41 676	34 803
Debiterad fastighetsskatt	48 427	47 768
Överlåtelseavgifter	8 783	2 866
Övriga intäkter*	57 475	6 527
Kommunikation	91 392	91 392
Totalt övriga rörelseintäkter	254 086	192 843

*48 184 kr av övriga intäkter 2025 avser momsrättningar från tidigare perioder.



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	152 023	107 711
Uppvärmning	260 218	282 152
Vatten och avlopp	87 335	77 154
Avfallshantering	52 576	59 125
Teknisk förvaltning	162 519	151 030
Serviceavtal	21 290	36 546
Besiktningsskostnader	5 129	58 110
Systematiskt brandskyddsarbete	14 804	37 955
Snöröjning	15 417	7 524
Gångbanerrenhållning	0	1 621
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	30 690
Bredband	72 219	60 000
Kabel-TV	31 200	29 690
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	3 002	3 629
Försäkringar	38 160	54 336
Samfälligheter	144 386	144 386
Förbrukningsmaterial	184	3 974
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	105 168	101 480

1 165 632

1 247 113

Reparationer

Hus kropp	3 445	0
Hiss	8 943	21 329
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	3 270
Lokaler	0	5 117
Markytor	5 946	4 622
Klottersanering	0	1 647
Vattenskador	8 379	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 589	4 478
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	43 789	5 154
Övrigt, gemensamma utrymmen	7 628	0
VA & sanitet, installationer	20 183	7 530
Värme, installationer	8 969	20 888
Ventilation, installationer	7 653	10 544
El, installationer	18 050	0

135 575

84 579

Planerat underhåll

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	20 236	0
Hiss	988 782	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	77 335	0
Lokaler	37 445	0
El, installationer	15 385	0
Värme, installationer	161 594	196 784
Ventilation, installationer	37 972	0
VA & sanitet, installationer	27 520	8 093

1 366 269

204 876

Totalt fastighetskostnader

2 667 476

1 536 568



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	86 625	73 165
Revision	11 951	12 726
Tele och post	3 457	1 871
Jurist- och advokatkostnader	24 916	499
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	16 355
Bankkostnader	2 900	2 165
IT-tjänster	17 131	8 748
Övriga externa tjänster	0	1 188
Övriga externa kostnader	800	1 600
Totalt övriga kostnader	147 779	118 316

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	58 800	57 300
Sociala kostnader	18 475	18 004
Totalt personalkostnader	77 275	75 304

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	326 028	326 028
Inventarier, maskiner och installationer	15 390	8 978
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	341 418	335 006

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	21 750 000	21 750 000
Summa:	21 750 000	21 750 000



Not 9. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	34 157 957	34 157 957
Mark	11 178 852	11 178 852
Utgående anskaffningsvärden	45 336 809	45 336 809
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 3 979 504	- 3 653 476
Årets avskrivning på byggnader	- 326 028	- 326 028
Utgående avskrivningar	-4 305 532	-3 979 504
Utgående redovisat värde	41 031 277	41 357 305
<i>Varav</i>		
Byggnader	29 852 425	30 178 453
Mark	11 178 852	11 178 852
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	28 600 000	26 132 000
Taxeringsvärde mark	18 600 000	25 000 000
	47 200 000	51 132 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	42 200 000	46 200 000
Lokaler	5 000 000	4 932 000
	47 200 000	51 132 000

Not 10. Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	295 673	141 773
Årets anskaffningar	0	153 900
Utgående anskaffningsvärden	295 673	295 673
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 150 751	- 141 773
Årets avskrivningar	- 15 390	- 8 978
Utgående avskrivningar	- 166 141	- 150 751
Utgående redovisat värde	129 532	144 922

Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	123 394	129 072
Summa	123 394	129 072

Not 12. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 380 148	1 800 960
e-Kapitalkonto Handelsbanken	1 026 820	1 024 062
Checkkonto Handelsbanken	620 650	598 268
Summa	3 027 618	3 423 290



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek	Löst		0	7 517 500
Stadshypotek	Löst		0	5 403 125
Stadshypotek	Löst		0	4 400 000
Stadshypotek	2028-04-30	2,97 %	4 400 000	0
Stadshypotek	2026-04-30	2,79 %	5 325 625	0
Stadshypotek	2026-03-02	2,99 %	7 517 500	0
Summa skulder till kreditinstitut			17 243 125	17 320 625

Ovan tabell visar slubetalningsdag för föreningens fastighetslån. Dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slubetalningsdag.

Not 14. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	12 843 125	17 320 625
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 400 000	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	17 243 125	17 320 625

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	77 275	75 304
Upplupna räntekostnader	40 603	32 736
Förutbetalda intäkter	562 591	547 646
Upplupna revisionsarvoden	13 125	12 750
Upplupna kostnader	112 730	94 599
Summa	806 324	763 035



Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-19

Erik Frid
Ordförande

Jonas Scholander
Ledamot

Jacob Lövestedt
Ledamot

Jimmy Sandgren
Ledamot

Sara Hart
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Adact Revisorer och Konsulter AB
Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.05.2026 09:57

SENT BY OWNER:

Sofia Kosmidou · 27.05.2026 09:24

DOCUMENT ID:

S1UNhGNezl

ENVELOPE ID:

Hk843GNgze-S1UNhGNezl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Karlagatan
10-12.pdf

18 pages

SHA-512:

63b32ce17a1192befb316333b5332649c58d712ba5905

5c99ad44e9332ba6fd499bbff6c0965926c08ccc25a07b

17d2599ce8ba2f434d52765b88248f7571a03

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
John Erik Rikard Lennart Fri d	 Signed	27.05.2026 09:25	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/01/25)
	Authenticated	27.05.2026 09:25	Low	
JACOB LÖVSTEDT	 Signed	27.05.2026 09:34	eID	Swedish BankID (DOB: 1996/01/20)
	Authenticated	27.05.2026 09:32	Low	
JIMMY SANDGREN	 Signed	27.05.2026 09:37	eID	Swedish BankID (DOB: 1991/07/28)
	Authenticated	27.05.2026 09:25	Low	
SARA LENA BIRGITTA HAR T	 Signed	28.05.2026 17:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/11/18)
	Authenticated	28.05.2026 17:09	Low	
JONAS SCHOLANDER	 Signed	28.05.2026 21:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/09/12)
	Authenticated	27.05.2026 09:26	Low	
KARL GUSTAV HÅKAN KJE LLSTRÖM	 Signed	29.05.2026 09:57	eID	Swedish BankID (DOB: 1955/04/12)
	Authenticated	29.05.2026 09:56	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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karlagatan 10-12

Org.nr. 769615-1161

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karlagatan 10-12 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 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. 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 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.

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 Karlagatan 10-12 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 tryggt 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.

Göteborg den

Håkan Kjellström

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 29 maj 2026



rev ber.pdf

(50487 byte)

SHA-512: 2d835bf206491a7652954ee734d6d64d8b8c5
4092b48768dbf5c49122f3bc0e446b6913800d88734379
c2b850d7b6215f5a6004addaf4cc3c9e75bedfaf85b2d

Underskrifter

2026-05-29 09:57:42 (CET)



Karl Gustav Håkan Kjellström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

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:

58a352a9d4f41962fa5efe32694ca387a079289ddd49af0bbe4fa4047f86280b6f9e234fcb75cce204e256c130cb14587af9d3a2a985a0225128f87315b063e7



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 bostadsrätthavare 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

