



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Carl i Malmö

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

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 19</b> |

# 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-14 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Bror 23              | 2004    | Malmö  |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1907 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1978.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 2 178 kvm och 6 lokaler om 444 kvm samt förråd på 12 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 634 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Magnus Strandh          | Ordförande      |
| Bengt Daniel Langenfors | Styrelseledamot |
| Dan Dobrea              | Styrelseledamot |
| Elin Valtonen Sköld     | Styrelseledamot |
| Liam Elofsson           | Styrelseledamot |
| Kim Fransson            | Suppleant       |

### Valberedning

Mina Hosseinpour Kohshahi  
Charlotta Polacek Strandh

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Bondessons Redovisningsbyrå AB Revisor Alf Erik Bondesson

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 2020 ● Modernisering av hissar - Nya hisskorgar, styrsystem, maskin
- 2021 ● Underhållsspolning  
Rensning ventilation
- 2023 ● Fräsning och relining av avloppsstammar  
Byte av termostater och ventiler till radiatorerna
- 2024 ● Ventilationssystem och OVK  
Renovering värmeväxlare (fjärrvärme)  
Ny belysning i vindsutrymmen
- 2025 ● Energideklaration  
Förbättringsmålning trapphus  
Radonmätning  
Uppförande av gemensam grill på gården  
Förbättring av ventilation i källarutrymmen  
Underhåll av sockel  
Renovering av portar

### Planerade underhåll

- 2025-2027 ● Dränering och dagvattenledning
- 2026 ● Brandskyddsåtgärder

### Avtal med leverantörer

|                                      |                                       |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Återvinning förpackningar, tidningar | Stena Recycling                       |
| Bredband och TV                      | Telenor                               |
| Drift av laddstolpar                 | Voltiva AB                            |
| Ekonomisk förvaltning                | Sveriges BostadsrättsCentrum AB (SBC) |
| El och fjärrvärme                    | E.ON                                  |
| Fastighetsskötsel                    | Malmöborg Förvaltning AB              |
| Garageplatser                        | HSB Brf Skansen i Malmö               |
| Medlemsavtal                         | Bostadsrätterna                       |
| Serviceavtal avlopp                  | Spolarna AB                           |
| Serviceavtal fasadrengöring          | Klottrets Fiende No 1                 |
| Serviceavtal hissar                  | KONE AB                               |
| Systemnycklar                        | Malmö Låstjänst                       |
| Vatten och avfall                    | VA Syd                                |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

På grund av fortsatt ökande kostnader generellt, men särskilt fjärrvärme och VA-avgifter, samt omläggning av föreningens bundna lån till ett högre ränteläge, så höjdes årsavgiften med 5% från och med 2025-01-01.

#### Övriga uppgifter

Sedan vår bostadsrättsförening bildades 2004 har vår ekonomi varit sund. Samtliga affärslokaler är uthyrda och de hyrorna är en viktig del av att ekonomin förblir stabil.

För att säkerställa planeringen av föreningens ekonomi på lång sikt digitaliserades vår underhållsplan 2024 och den sträcker sig fram till 2074, med årliga uppdateringar. Föreningens belåning består av fyra lån, varav tre (motsvarande cirka 70% av det totala lånebeloppet) är bundna på minst 2 år.

Föreningen äger marken för fastigheten. Föreningens stadgar uppdaterades 2024.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 621 895  | 2 525 749  | 2 262 635  | 2 045 307  |
| Resultat efter fin. poster                         | 304 156    | 113 278    | -3 457 541 | 147 678    |
| Soliditet (%)                                      | 45         | 45         | 45         | 56         |
| Yttre fond                                         | 389 162    | 773 048    | 1 039 915  | 693 845    |
| Taxeringsvärde                                     | 49 015 000 | 42 200 000 | 42 200 000 | 42 200 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 747        | 712        | 658        | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 62,0       | 61,4       | 61,8       | -          |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 6 631      | 6 642      | 6 648      | 5 501      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 5 483      | 5 492      | 5 651      | 4 677      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 381        | 328        | 320        | 245        |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 37         | 36         | 43         | 39         |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 158        | 180        | 158        | 139        |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 39         | 40         | 27         | 31         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 234        | 257        | 228        | 209        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 1,79       | 1,75       | 1,46       | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 8,88       | 9,33       | 10,10      | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 13 200 003        | -                                            | -                               | 13 200 003        |
| Upplåtelseavgifter       | 1 958 946         | -                                            | -                               | 1 958 946         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 773 048           | -383 886                                     | 168 000                         | 557 162           |
| Balanserat resultat      | -3 654 125        | 497 164                                      | -168 000                        | -3 324 961        |
| Årets resultat           | 113 278           | -113 278                                     | 215 917                         | 215 917           |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>12 391 150</b> | <b>0</b>                                     | <b>215 917</b>                  | <b>12 607 067</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 156 961        |
| Årets resultat                                                     | 215 917           |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -168 000          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-3 109 044</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 320 800           |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-2 788 244</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 2 621 895         | 2 525 749         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 6 416             | 0                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 628 311</b>  | <b>2 525 749</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 501 317        | -1 560 494        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -106 603          | -112 485          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -77 275           | -144 298          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -465 900          | -366 328          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 151 095</b> | <b>-2 183 605</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>477 216</b>    | <b>342 144</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 12 377            | 24 199            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -273 676          | -253 065          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-261 299</b>   | <b>-228 866</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>215 917</b>    | <b>113 278</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>215 917</b>    | <b>113 278</b>    |

## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 12, 18 | 24 929 786        | 25 395 686        |
| Pågående projekt                              | 13     | 260 340           | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>25 190 126</b> | <b>25 395 686</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>25 190 126</b> | <b>25 395 686</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 51 845            | 91 349            |
| Övriga fordringar                             | 14     | 2 294 779         | 1 695 834         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15     | 49 615            | 64 514            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>2 396 239</b>  | <b>1 851 697</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                |        | 218 474           | 216 738           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>218 474</b>    | <b>216 738</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>2 614 712</b>  | <b>2 068 435</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>27 804 838</b> | <b>27 464 121</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 15 158 949        | 15 158 949        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 557 162           | 773 048           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>15 716 111</b> | <b>15 931 997</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -3 324 961        | -3 654 125        |
| Årets resultat                               |        | 215 917           | 113 278           |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-3 109 044</b> | <b>-3 540 847</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>12 607 067</b> | <b>12 391 150</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 5 433 125         | 4 500 000         |
| Övriga långfristiga skulder                  |        | 133 544           | 0                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>5 566 669</b>  | <b>4 500 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 9 009 364         | 9 966 239         |
| Leverantörsskulder                           |        | 189 900           | 67 504            |
| Skatteskulder                                |        | 421               | 14 940            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 0                 | 134 774           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 431 418           | 389 514           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>9 631 103</b>  | <b>10 572 971</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>27 804 838</b> | <b>27 464 121</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2025             | 2024             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>477 216</b>   | <b>342 144</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 465 900          | 366 328          |
|                                                                                 | <b>943 116</b>   | <b>708 472</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 12 377           | 24 199           |
| Erlagd ränta                                                                    | -242 672         | -266 954         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>712 821</b>   | <b>465 717</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 67 660           | -109 630         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 94 594           | 107 649          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>875 075</b>   | <b>463 737</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -260 340         | -445 424         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-260 340</b>  | <b>-445 424</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Amortering av lån                                                               | -23 750          | -12 500          |
| Depositioner                                                                    | 22 953           | 0                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-797</b>      | <b>-12 500</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>613 938</b>   | <b>5 813</b>     |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 896 630</b> | <b>1 890 818</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>2 510 567</b> | <b>1 896 630</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Stomme och grund    | 1,35 %  |
| Yttertak            | 18,58 % |
| Fasader             | 12,39 % |
| Fönster             | 12,39 % |
| Stamledningar VA    | 2,65 %  |
| Stamledningar Värme | 9,29 %  |
| Styr & övervakning  | 9,29 %  |
| Ventilation         | 2,56 %  |
| El                  | 24,77 % |
| Hissar              | 2,97 %  |

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### 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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

## Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                                | 2025             | 2024             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder           | 1 627 164        | 1 549 715        |
| Hysesintäkter lokaler          | 842 016          | 791 942          |
| Hysesintäkter garage           | 123 600          | 123 826          |
| Hysesintäkter förråd           | 2 700            | 2 700            |
| Bredband                       | 4 800            | 4 800            |
| Hyses-/avgiftsbortfall lokaler | -1 200           | 0                |
| Påminnelseavgift               | 120              | 600              |
| Dröjsmålsränta                 | 60               | 272              |
| Pantsättningsavgift            | 10 584           | 1 433            |
| Överlåtelseavgift              | 8 180            | 3 439            |
| Administrativ avgift           | 1 911            | 1 019            |
| Andrahandsuthyrning            | 1 960            | 5 736            |
| Vidarefakturerade kostnader    | 0                | 40 264           |
| Öres- och kronutjämning        | 0                | 3                |
| <b>Summa</b>                   | <b>2 621 895</b> | <b>2 525 749</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2025         | 2024     |
|-----------------------------|--------------|----------|
| Övriga intäkter             | 3 395        | 0        |
| Återbäring försäkringsbolag | 3 021        | 0        |
| <b>Summa</b>                | <b>6 416</b> | <b>0</b> |

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2025           | 2024           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal         | 38 609         | 36 771         |
| Fastighetsskötsel utöver avtal      | 0              | 4 552          |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal    | 249            | 4 959          |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 0              | 4 687          |
| Städning enligt avtal               | 64 846         | 49 041         |
| Städning utöver avtal               | 0              | 2 827          |
| Hissbesiktning                      | 4 403          | 4 260          |
| Energideklarationer                 | 7 900          | 0              |
| Brandskydd                          | 0              | 5 554          |
| Myndighetstillsyn                   | 1 315          | 6 792          |
| Gårdkostnader                       | 4 799          | 4 827          |
| Gemensamma utrymmen                 | 3 529          | 0              |
| Sophantering                        | 5 525          | 3 931          |
| Garage/parkering                    | 112 500        | 103 125        |
| Snöröjning/sandning                 | 0              | 3 735          |
| Serviceavtal                        | 19 161         | 18 467         |
| Förbrukningsmaterial                | 937            | 2 850          |
| <b>Summa</b>                        | <b>263 773</b> | <b>256 377</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2025          | 2024          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Tvättstuga                   | 0             | 11 702        |
| Trapphus/port/entr           | 22 650        | 20 296        |
| Dörrar och lås/porttele      | 2 578         | 2 965         |
| VVS                          | 4 768         | 2 549         |
| Värmeanläggning/undercentral | 5 683         | 0             |
| Elinstallationer             | 1 444         | 7 285         |
| Hissar                       | 18 160        | 6 587         |
| Fönster                      | 0             | 4 034         |
| Mark/gård/utemiljö           | 4 870         | 0             |
| Vattenskada                  | 0             | 2 813         |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 0             | 3 306         |
| <b>Summa</b>                 | <b>60 153</b> | <b>61 537</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2025           | 2024           |
|----------------------|----------------|----------------|
| Underhåll av byggnad | 40             | 0              |
| Lokaler              | 62 329         | 0              |
| Entr/trapphus        | 95 163         | 0              |
| VVS                  | 0              | 45 463         |
| Ventilation          | 0              | 227 750        |
| Elinstallationer     | 0              | 110 673        |
| Fasader              | 147 803        | 0              |
| Mark/gård/utemiljö   | 15 465         | 0              |
| <b>Summa</b>         | <b>320 800</b> | <b>383 886</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 97 027         | 94 675         |
| Uppvärmning             | 417 464        | 475 395        |
| Vatten                  | 102 067        | 105 868        |
| Sophämtning/renhållning | 33 766         | 42 107         |
| Grovsopor               | 9 118          | 0              |
| <b>Summa</b>            | <b>659 442</b> | <b>718 045</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 31 082         | 0              |
| Kabel-TV               | 32 590         | 0              |
| Bredband               | 47 400         | 54 789         |
| Fastighetsskatt        | 86 078         | 85 860         |
| <b>Summa</b>           | <b>197 150</b> | <b>140 649</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                                    | 2025           | 2024           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                                   | 1 107          | 1 475          |
| Juridiska åtgärder                                 | 0              | 7 250          |
| Inkassokostnader                                   | 688            | 0              |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 0              | 1              |
| Revisionsarvoden extern revisor                    | 6 875          | 13 563         |
| Styrelseomkostnader                                | 258            | 304            |
| Fritids och trivselkostnader                       | 8 975          | 2 705          |
| Föreningskostnader                                 | 2 523          | 5 900          |
| Förvaltningsarvode enl avtal                       | 43 223         | 43 564         |
| Överlåtelsekostnad                                 | 6 174          | 6 018          |
| Pantsättningskostnad                               | 10 584         | 1 720          |
| Administration                                     | 6 654          | 4 360          |
| Konsultkostnader                                   | 14 613         | 25 625         |
| Bostadsrätterna Sverige                            | 4 930          | 0              |
| <b>Summa</b>                                       | <b>106 603</b> | <b>112 485</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2025          | 2024           |
|---------------------|---------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 58 800        | 109 800        |
| Arbetsgivaravgifter | 18 475        | 34 498         |
| <b>Summa</b>        | <b>77 275</b> | <b>144 298</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2025           | 2024           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 273 676        | 253 064        |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 0              | 1              |
| <b>Summa</b>                       | <b>273 676</b> | <b>253 065</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 30 167 932        | 29 722 508        |
| Årets inköp                                   | 0                 | 445 424           |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>30 167 932</b> | <b>30 167 932</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -4 772 246        | -4 405 918        |
| Årets avskrivning                             | -465 900          | -366 328          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-5 238 146</b> | <b>-4 772 246</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>24 929 786</b> | <b>25 395 686</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>11 591 483</i> | <i>11 591 483</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 32 709 000        | 26 344 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 16 306 000        | 15 856 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>49 015 000</b> | <b>42 200 000</b> |

| NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD    | 2025-12-31     | 2024-12-31 |
|-----------------------------------------|----------------|------------|
| Ingående balans                         | 0              | 0          |
| Årets investeringar Balkonger           | 15 000         | 0          |
| Årets investeringar Dränering dagvatten | 121 938        | 0          |
| Årets investeringar Gemensamhetslokal   | 123 402        | 0          |
| Omfört till Byggnad                     | 0              | 0          |
| <b>Summa pågående arbeten</b>           | <b>260 340</b> | <b>0</b>   |

Projektet balkonger beräknas kosta 250 000 kr och vara klart juni 2028  
och projektet dränering beräknas kosta 3 000 000 kr och vara klart vid årsskiftet 2027-2028 samt projektet  
med gemensamhetslokalen beräknas kosta 350 000 kr och var klart juni 2027.

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto               | 2 685            | 15 942           |
| Transaktionskonto         | 1 233 702        | 609 593          |
| Borgo räntekonto          | 1 058 392        | 1 070 299        |
| <b>Summa</b>              | <b>2 294 779</b> | <b>1 695 834</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 13 805        | 14 325        |
| Förutbet försäkr premier | 32 169        | 31 082        |
| Förutbet kabel-TV        | 11            | 0             |
| Förutbet bredband        | 3 630         | 19 107        |
| <b>Summa</b>             | <b>49 615</b> | <b>64 514</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek AB       | 2026-09-30               | 1,11 %                  | 4 500 000           | 4 500 000           |
| Stadshypotek AB       | 2026-03-02               | 2,60 %                  | 4 481 864           | 4 481 864           |
| Handelsbanken         | 2025-02-28               | 3,40 %                  | 0                   | 2 484 375           |
| Stadshypotek AB       | 2027-03-01               | 3,02 %                  | 2 988 750           | 3 000 000           |
| Stadshypotek AB       | 2028-03-01               | 3,10 %                  | 2 471 875           | 0                   |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>14 442 489</b>   | <b>14 466 239</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 9 009 364           | 9 966 239           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 192 949 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     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 258            | 0              |
| Uppl kostn el                    | 9 447          | 8 490          |
| Uppl kostnad Värme               | 54 353         | 54 392         |
| Uppl kostn kabel-TV              | 660            | 0              |
| Uppl kostnad Extern revisor      | 7 000          | 7 000          |
| Uppl kostn räntor                | 46 837         | 15 833         |
| Uppl kostn vatten                | 8 669          | 8 094          |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 1 694          | 3 222          |
| Uppl kostnad arvoden             | 58 800         | 57 300         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 18 475         | 18 003         |
| Förutbet hyror/avgifter          | 225 225        | 217 180        |
| <b>Summa</b>                     | <b>431 418</b> | <b>389 514</b> |

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 16 800 000 | 16 800 000 |

**NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Årsavgiften höjdes med 5% från och med 2026-01-01. Ett nytt avtal för bredband (1000/1000 Mbit/s) och TV-paket med Telenor trädde i kraft 2026-02-01. Samtidigt stängdes det analoga nätet för kabel-TV ner.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

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

Malmö

---

Magnus Strandh  
Ordförande

---

Bengt Daniel Langenfors  
Styrelseledamot

---

Dan Dobrea  
Styrelseledamot

---

Elin Valtonen Sköld  
Styrelseledamot

---

Liam Elofsson  
Styrelseledamot

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

---

Alf Erik Bondesson  
Bondessons Redovisningsbyrå AB  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

07.04.2026 09:05

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 02.04.2026 17:02

**DOCUMENT ID:**

B1xMQSW2sbl

**ENVELOPE ID:**

ryfXSZ2obe-B1xMQSW2sbl

**DOCUMENT NAME:**

Brf Carl i Malmö, 769611-6289 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

7210acb52deaff99c4a5910846529bbf7fdae1f2920714c  
ca8cac4e181ca0388a45a33f1e79ac7d121e70dd760609  
859fc9bba617677d917842dd97a071ca7f2

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                              |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. ELIN JOSEFINA VALTONE<br>N<br>elinvaltonen@live.se     |  Signed<br>Authenticated   | 02.04.2026 17:37<br>02.04.2026 17:08 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.65.69   |
| 2. BO MAGNUS STRANDH<br>magnusstrandh@gmail.com           |  Signed<br>Authenticated   | 04.04.2026 07:43<br>04.04.2026 07:43 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 2.67.255.39    |
| 3. Bengt Daniel Langenfors<br>Daniel.langenfors@gmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 05.04.2026 17:51<br>02.04.2026 21:40 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.227.223.50  |
| 4. Dan Dobrea<br>dan_dobrea@hotmail.se                    |  Signed<br>Authenticated   | 05.04.2026 22:15<br>05.04.2026 22:12 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.233.225.27  |
| 5. LIAM EMIL ELOFSSON<br>elofssonliam@gmail.com           |  Signed<br>Authenticated   | 06.04.2026 16:33<br>05.04.2026 18:07 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.228.206.140 |
| 6. Alf Erik Bonde Bondesson<br>info@redov.net             |  Signed<br>Authenticated | 07.04.2026 09:05<br>07.04.2026 09:00 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 155.4.133.254  |

\* 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

Bostadsrättsföreningen Carl i Malmö  
Org. nr 769611-6289

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Carl i Malmö för räkenskapsåret 20250101-20251231.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningsslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen, årsredovisningsslagen eller föreningsstadgarna.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningsslagen och bokföringslagens allmänna anvisningar och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Landskrona enligt digital signering

.....  
*Alf-Erik Bondesson*  
*Aukt. redovisningskonsult*  
*Mobil 070 3942558*



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.04.2026 16:42

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 02.04.2026 17:02

**DOCUMENT ID:**

rkM7SWnjbX

**ENVELOPE ID:**

SJbXBW2ibx-rkM7SWnjbX

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 2025 12 31.pdf

1 page

**SHA-512:**

b83454c6dd44fd4ddd304626215cd8eefc58b35502a0c9  
774256c2a05ec5d2156f3a378d2848becd66dc04fac582  
11431031719f9591e11d74f9ef710ac6dbd0

## Activity log

| RECIPIENT                   | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|-----------------------------|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. Alf Erik Bonde Bondesson | Signed        | 06.04.2026 16:42 | eID    | Swedish BankID    |
| info@redov.net              | Authenticated | 06.04.2026 16:41 | Low    | IP: 155.4.133.254 |

\* 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