

# Brf Karteschen 9

Årsredovisning 2025

# Brf Karteschen 9

Org.nr: 716422-0423

## Årsredovisning 2025

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

| Innehållsförteckning   | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 9    |
| Balansräkning          | 10   |
| Kassaflödesanalys      | 12   |
| Noter                  | 13   |
| Underskrifter          | 17   |



Styrelsen för Brf Karteschen 9, organisationsnummer 716422-0423, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

# Förvaltningsberättelse

## Allmänt om verksamheten

Under året har en ny hyresgäst, Randiga Huset, etablerat sig efter renovering av den lokal som tidigare hyrts av Caddy Sweden AB. Vidare har en relining utförts, dvs en infodring av avloppsrören som leder ut till det kommunala avloppet. Några större renoveringar under kommande år är inte planerade.

Omvandling av två hyreslägenheter till bostadsrätter och försäljning har genomförts som gett ett betydande tillskott till föreningens kassa. Föreningen är helt skuldfri och dess ekonomi är mycket god.

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera framtida större underhållsåtgärder och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Föreningens ekonomi är fortsatt stabil och god.

Föreningens säte är i Stockholm.

## Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

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.

## Försäkring

Fullvärdesförsäkring finns via Dina Försäkringar.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23, ett tiotal medlemmar på plats.

## Styrelse

|            |                     |
|------------|---------------------|
| Ordförande | Rolf Falkenberg     |
| Ledamot    | Isabelle Gustafsson |
| Ledamot    | Tobias Bergström    |
| Ledamot    | Gustav Björnek      |
| Suppleant  | Annica Backlund     |
| Ledamot    | Niklas Herrmann     |
| Suppleant  | Isac Cederquist     |
| Suppleant  | Märta Ryberg        |

Styrelsen har under året hållit 11 styrelsemöten samt 1 årsstämma. Firmatecknare har varit förutom styrelsen, två ledamöter i förening. Valberedningen har bestått av Joel Jonsson och Carolina Heringslack.

## Revisor

Auktoriserad revisor Sofia Gunnarsson

# Information om fastigheten

Föreningens adress:  
Furusundsgatan 18, 115 37 Stockholm  
Nybyggnadsår: 1939  
Värdeår: 1939

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 149 m<sup>2</sup>, varav 2 839 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 310 m<sup>2</sup> utgör lokalyta

## Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

|                                        | Antal     |
|----------------------------------------|-----------|
| 1 rok                                  | 47        |
| 3 rok                                  | 14        |
| 5 rok                                  | 1         |
| <b>Summa</b>                           | <b>62</b> |
| <b>Totalt antal bostadslägenheter:</b> | <b>62</b> |

Utöver 62 bostadslägenheter förfogar föreningen även över en gästlägenhet (1 ROK)

## Lokaler

Zongguo, Ma  
Östermalms Pizzeria AB  
Randiga Huset

## Garage och P-platser

|  | Antal platser |
|--|---------------|
|  | 6             |

## Förvaltning

### Avtal

### Leverantör

Ekonomisk förvaltning

Delagott

Fastighetsskötsel

Delagott

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2025

Underhållsplanens tidshorisont: 30 år

Underhållsplanen är aktuell.

**Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:**

| Utfört underhåll                                                                                                                                                     | År        | Kommentar                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------|
| Relining av vertikala avloppsstammar i byggnadens bottenplatta, bytt samtliga sandfång (4 st)                                                                        | 2025-2026 | Slutfört januari 2026                       |
| OVK - Kommersiella lokaler                                                                                                                                           | 2025      |                                             |
| Nya fönster på entréplan mot Furusundsgatan 16, ny hyresgäst genomförde invändig renovering av lokalen, ny belysning samt installerade fiberuppkoppling för internet | 2025      |                                             |
| Konverterat befintliga utomhusarmaturer till LED för energibesparing                                                                                                 | 2025      |                                             |
| Filterbyte ventilation                                                                                                                                               | 2025      |                                             |
| Nya tvättmaskiner (3 st)                                                                                                                                             | 2024-2025 |                                             |
| Nytt passage- och bokningssystem                                                                                                                                     | 2024-2025 | Slutfört 2025                               |
| Stamspolning                                                                                                                                                         | 2024      | Slutfört 2024                               |
| OVK                                                                                                                                                                  | 2023      | Påbörjades 2023<br>blev slutförd under 2024 |
| Stamspolning                                                                                                                                                         | 2020      | Slutfört september 2020                     |
| Ventilationsåtgärder lokaler                                                                                                                                         | 2020      | Slutfört juni 2020                          |
| Brandsäkerhetsåtgärder                                                                                                                                               | 2020      | Slutfört december 2020                      |
| Puts runt fönster och inmålning                                                                                                                                      | 2019      |                                             |
| Nya balkonger                                                                                                                                                        | 2018      | Slutfört december 2018                      |
| Nya fönster och balkongdörrar                                                                                                                                        | 2018      | Slutfört oktober 2018                       |
| Nya balkongdörrar vid vädringsbalkongerna                                                                                                                            | 2018      | Slutfört oktober 2018                       |
| Radon                                                                                                                                                                | 2017-2018 | Slutfört och Godkänd mars                   |
| OVK                                                                                                                                                                  | 2017      |                                             |
| Installerat nytt torkskåp i tvättstuga nr 2                                                                                                                          | 2017      |                                             |
| Ny belysning i entrén                                                                                                                                                | 2014      | Slutfört 2014                               |
| Takmålning delvis                                                                                                                                                    | 2013      | Klar juli 2013                              |
| Ny trappbelysning                                                                                                                                                    | 2013      | Mars 2013                                   |
| Bredbandskablage från Ownit                                                                                                                                          | 2012      | Samtliga lägenheter                         |
| Byte av stuprörssektioner                                                                                                                                            | 2010      | Oktober 2010                                |
| Installation av snörasskydd på taket                                                                                                                                 | 2010      | Oktober 2010                                |
| Tätning skorstenspipor                                                                                                                                               | 2009      | Slutfört dec 2009                           |
| Nya tvättmaskiner                                                                                                                                                    | 2009      | Slutfört sep 2009                           |
| OVK samt energideklaration                                                                                                                                           | 2008      | Slutfört dec 2008                           |
| Uppfräschning av entrén                                                                                                                                              | 2008      | Ny namntavla, anslagstavla & fasadsiffror   |
| Ventilation i tvättstuga och källare                                                                                                                                 | 2008      | Slutfört mars 2008                          |
| Renovering av tvättstuga                                                                                                                                             | 2008      | Slutfört mars 2008                          |
| Renovering av balkonger                                                                                                                                              | 2007      | Slutfört nov 2007                           |
| Nyinstallation hiss                                                                                                                                                  | 2005      | Slutfört feb 2006                           |
| Uppfräschning trapphus och gemensamma utrymmen                                                                                                                       | 2005-2006 | Slutfört mars 2006                          |
| Rörstambyte                                                                                                                                                          | 2003-2004 | Slutfört feb 2004                           |
| Elstambyte                                                                                                                                                           | 2003-2004 | Slutfört feb 2004                           |

## Medlemsinformation

92 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 10 överlåtelser skett.

11 medlemmar har utträtt ur föreningen.

19 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 100.

## 62 bostadsrätter

## 100 medlemmar vid räkenskapsårets slut

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ombildade två hyresrätter och upplåt dem som bostadsrätter vilket gav ett betydande tillskott till föreningens kassa, som vid årets slut uppgick till 7,5 miljoner.

I slutet av året, efter att ha genomfört en renovering, etablerade sig vår nya hyresgäst, Randiga Huset, i en av våra tre uthyrda lokaler. I deras lokal bytte föreningen även ut alla fönster. Detta betyder att alla våra tre kommersiella lokaler nu är uthyrda igen.

Vidare har en s.k. relining utförts, dvs en infodring av avloppsröret som leder ut till det kommunala avloppet. Några större renoveringar under kommande år är inte planerade.

Föreningen är helt skuldfri och dess ekonomi är mycket god.

## Flerårsöversikt

|                                                    | 2025  | 2024    | 2023  | 2022  |
|----------------------------------------------------|-------|---------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr                               | 2 388 | 2 597   | 2 481 | 2 222 |
| Årsavgifter, tkr                                   | 1 538 | 1 618   | 1 578 | 1 476 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr             | - 648 | - 1 011 | - 457 | - 984 |
| Soliditet <sup>1</sup> , %                         | 96    | 83      | 84    | 85    |
| Räntekänslighet, %                                 | 0     | 4       | 4     | 4     |
| Energikostnad/kvm totalyta                         | 274   | 260     | 241   | 240   |
| Sparande/kvm totalyta                              | 3     | -136    | 100   | -85   |
| Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta                  | 0     | 2 121   | 2 121 | 2 121 |
| Skuldsättning/kvm totalyta                         | 0     | 1 810   | 1 810 | 1 810 |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta                      | 542   | 602     | 587   | 549   |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 54    | 50      | 63    | 66    |

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

## Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett resultat om –648 tkr. Resultatet påverkas i huvudsak av avskrivningar, som är en icke kassaflödespåverkande post, kostnader av engångskaraktär hänförliga till fönsterbyte i verksamhetslokal, mäklararvode för försäljning av två tidigare hyresrätter samt juristkostnader relaterade till en tvist avseende parkeringsanläggning på föreningens mark, tillsammans med planenliga avskrivningar. Justerat för avskrivningar, uppgår resultatet till cirka –45 tkr, vilket indikerar en balanserad löpande verksamhet, framför allt i relation till föreningens kassa på hela 7,5 miljoner vid årets slut.

Föreningen är per balansdagen helt obelånad och saknar därmed räntebärande skulder. Detta innebär att föreningen inte påverkas av ränteförändringar och har en mycket låg finansiell risk, samtidigt som det skapar ett betydande handlingsutrymme för framtida investeringar eller underhållsåtgärder vid behov.

Under året har årsavgifterna sänkts med 10%, vilket speglar den starka finansiella ställningen och den löpande verksamhetens stabilitet.

Vidare har två tidigare hyresrätter upplåtits med bostadsrätt, vilket tillfört föreningen betydande kapital och stärkt det egna kapitalet. Under året har även engångsintäkter erhållits i form av momsåterbetalning och försäkringsersättningar. Föreningen disponerar därutöver en gästlägenhet, vilken genererar löpande intäkter och samtidigt utgör en potentiell värdereserv över tid, exempelvis genom framtida upplåtelse med bostadsrätt. Sammantaget bedöms föreningens finansiella ställning som mycket stark, med hög soliditet, god likviditet och obefintlig räntekänslighet.

## Förändringar i eget kapital

|                                                | Insatser          | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond<br>för yttre underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                        | 35 262 337        | 13 097 560              | 751 880                     | - 13 843 887           | - 1 011 270       | <b>34 256 620</b> |
| Resultatdisposition enligt<br>stämman:         |                   |                         |                             |                        |                   |                   |
| Upplåtelse av ny bostadsrätt                   | 1 511 237         | 10 718 763              |                             |                        |                   | <b>12 230 000</b> |
| lanspråktagande av fond för yttre<br>underhåll |                   |                         | -119 153                    | 119 153                |                   | <b>0</b>          |
| Reservering fond för yttre<br>underhåll        |                   |                         | 327 000                     | -327 000               |                   | <b>0</b>          |
| Balanseras i ny räkning                        |                   |                         |                             | - 1 011 270            | 1 011 270         | <b>0</b>          |
| Årets resultat                                 |                   |                         |                             |                        | - 647 909         | <b>- 647 909</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                 | <b>36 773 574</b> | <b>23 816 323</b>       | <b>959 727</b>              | <b>- 15 063 004</b>    | <b>- 647 909</b>  | <b>45 838 711</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Balanserat resultat | - 15 063 004        |
| Årets resultat      | - 647 909           |
| <b>Totalt</b>       | <b>- 15 710 913</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                             |                     |
|---------------------------------------------|---------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll        | 327 000             |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | - 57 583            |
| Balanseras i ny räkning                     | - 15 980 330        |
| <b>Totalt</b>                               | <b>- 15 710 913</b> |

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

## RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning

2

2 387 537

2 597 383

Övriga rörelseintäkter

3

469 704

629 293

## Summa rörelseintäkter

2 857 241

3 226 676

## RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll

4

-2 124 963

-2 744 112

Administration och förvaltning

5

-637 339

-504 642

Personalkostnader

6

-156 680

-183 492

Avskrivningar

-602 924

-582 282

## Summa rörelsekostnader

-3 521 906

-4 014 528

## RÖRELSERESULTAT

-664 665

-787 852

## FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

87 912

38 356

Räntekostnader och liknande resultatposter

-71 156

-261 774

## Summa finansiella poster

16 756

-223 418

## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-647 909

-1 011 270

## RESULTAT FÖRE SKATT

-647 909

-1 011 270

## ÅRETS RESULTAT

-647 909

-1 011 270

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 7   | 38 779 664        | 39 059 987        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 8   | 31 292            | 0                 |
| Pågående nyanläggningar                       | 9   | 672 720           | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>39 483 676</b> | <b>39 059 987</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>39 483 676</b> | <b>39 059 987</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |     | 4 907             | 0                 |
| Övriga fordringar                             |     | 238 864           | 157 802           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |     | 285 055           | 178 974           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>528 826</b>    | <b>336 776</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 7 530 580         | 1 786 033         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>7 530 580</b>  | <b>1 786 033</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>8 059 406</b>  | <b>2 122 809</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>47 543 082</b> | <b>41 182 796</b> |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | Not | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Kapitaltillskott                             |     | 60 589 897         | 48 359 897         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 959 727            | 751 880            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>61 549 624</b>  | <b>49 111 777</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -15 063 004        | -13 843 887        |
| Årets resultat                               |     | -647 909           | -1 011 270         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-15 710 913</b> | <b>-14 855 157</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>45 838 711</b>  | <b>34 256 620</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10  | 0                  | 5 700 000          |
| Leverantörsskulder                           |     | 1 029 437          | 204 994            |
| Skatteskulder                                |     | 181 288            | 169 120            |
| Övriga skulder                               |     | 0                  | 7 197              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 493 646            | 844 865            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>1 704 371</b>   | <b>6 926 176</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>47 543 082</b>  | <b>41 182 796</b>  |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# Kassaflödesanalys

| Not                                                                                 | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | -664 665                 | -787 852                 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       | 602 924                  | 582 282                  |
| <b>Summa</b>                                                                        | <b>-61 741</b>           | <b>-205 570</b>          |
| Erhållen ränta                                                                      | 87 912                   | 38 356                   |
| Erlagd ränta                                                                        | -71 156                  | -261 774                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-44 985</b>           | <b>-428 988</b>          |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                          |                          |
| Förändring av rörelsefordringar                                                     | -201 970                 | -6 734                   |
| Förändring av rörelseskulder                                                        | 488 115                  | 241 956                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>241 160</b>           | <b>-193 766</b>          |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                     |                          |                          |
| Investering materiella anläggningstillgångar                                        | -1 026 614               | -266 337                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-1 026 614</b>        | <b>-266 337</b>          |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |                          |                          |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter                                           | 12 230 000               | 0                        |
| Amortering                                                                          | -5 700 000               | 0                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>6 530 000</b>         | <b>0</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>5 744 546</b>         | <b>-460 103</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>1 786 033</b>         | <b>2 246 136</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>7 530 579</b>         | <b>1 786 033</b>         |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2023:1, Årsredovisning i mindre företag (K2) samt 2023:1 kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

| Anläggningstillgång   | Nyttjandeperiod (år) |
|-----------------------|----------------------|
| Byggnad               | 120 år               |
| Standardförbättringar | 20 år                |
| Tvättstuga            | 25 år                |
| Elanläggning          | 50 år                |
| Hissanläggning        | 20 år                |
| Soprum/sophus         | 10-20 år             |
| Stambyte              | 40 år                |
| Balkong/terrass       | 10-35 år             |
| Inventarier           | 10 år                |
| Energiåtgärder        | 10 år                |
| Värmepump             | 25 år                |
| Ventilation           | 20 år                |
| Bredband              | 10 år                |

## Nyckeltalsdefinitioner

**Soliditet:** Eget kapital genom totalt eget kapital och skulder.

**Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt:** Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

**Skuldsättning per kvm:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

**Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

**Sparande per kvm:** Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

**Räntekänslighet:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

**Energikostnad per kvm:** Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

**Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:** Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

## Not 2. Nettoomsättning

|                               | 2025             | 2024             |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder          | 1 538 377        | 1 618 248        |
| Hyresintäkter bostäder        | 18 115           | 156 378          |
| Hyresintäkter lokaler         | 487 473          | 584 510          |
| Fastighetsskatt               | 54 814           | 67 359           |
| Hyresintäkter p-platser       | 228 026          | 108 000          |
| Avgift andrahandsupplåtelse   | 10 733           | 24 188           |
| Gästlägenhet                  | 50 001           | 38 700           |
| <b>Totalt nettoomsättning</b> | <b>2 387 537</b> | <b>2 597 383</b> |

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

|                                      | 2025           | 2024           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Momsåterbetalning skatteverket*      | 239 328        | 0              |
| Övriga ersättningar och intäkter     | 230 376        | 629 293        |
| <b>Totalt övriga rörelseintäkter</b> | <b>469 704</b> | <b>629 293</b> |

\*Avser återbetalning av moms för perioden 2019-2025 Q3. Skatteverket har godkänt föreningens begäran om omprövning av momsberäkningen. Tidigare har moms beräknats utifrån användningsgrad av lokalens yta, men beräkningen ska istället baseras på omsättningsandelen. Den retroaktiva rättelsen har resulterat i en återbetalning till föreningen.

#### Not 4. Operativ drift och underhåll

|                                                  | 2025             | 2024             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel                                     | 105 016          | 96 580           |
| Uppvärmning                                      | 623 892          | 612 804          |
| Vatten och avlopp                                | 132 954          | 110 013          |
| Sophämtning                                      | 34 427           | 39 044           |
| Hiss                                             | 14 860           | 9 952            |
| Obligatoriska service- och besiktningsskostnader | 0                | 124 367          |
| Fastighetsskötsel                                | 109 634          | 76 332           |
| Fastighetsstäd                                   | 63 283           | 42 149           |
| Matthyra                                         | 23 367           | 22 999           |
| Trädgårdsskötsel                                 | 47 717           | 174 484          |
| Snöröjning/sandning                              | 0                | 7 934            |
| Övriga köpta tjänster                            | 5 800            | 2 820            |
| Bredband                                         | 60 559           | 64 709           |
| TV                                               | 21 663           | 21 331           |
| Fastighetsförsäkring                             | 75 039           | 68 456           |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt                 | 182 918          | 186 394          |
| Samfällighetskostnader                           | 34 293           | 30 426           |
| Övriga driftkostnader                            | 30 404           | 40 561           |
| Reparationer                                     | 462 816          | 70 925           |
| Reparation vattenskada                           | 0                | 782 713          |
| Självrisk reparation vattenskador                | 38 739           | 9 000            |
| Underhåll                                        | 57 583           | 119 153          |
| Ventilation                                      | 0                | 30 966           |
| <b>Totalt operativ drift och underhåll</b>       | <b>2 124 963</b> | <b>2 744 112</b> |

#### Not 5. Administration och förvaltning

|                                                  | 2025           | 2024           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsemöten                                    | 0              | 3 611          |
| Övriga omkostnader                               | 345            | 0              |
| Arvode ekonomisk förvaltning                     | 93 035         | 76 367         |
| Arvode teknisk förvaltning                       | 5 762          | 13 017         |
| Revisionsarvode                                  | 33 961         | 24 954         |
| Webbsida                                         | 3 668          | 6 508          |
| Tele- och datakommunikation                      | 2 417          | 0              |
| Tvistkostnader                                   | 156 842        | 335 982        |
| Juridiska åtgärder                               | 17 465         | 0              |
| Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier | 35 295         | 15 883         |
| Konsultarvode                                    | 228 428        | 18 300         |
| Bankkostnader                                    | 6 609          | 3 951          |
| Övriga administrativa kostnader                  | 791            | 2 734          |
| Övriga kostnader                                 | 52 721         | 3 334          |
| <b>Totalt administration och förvaltning</b>     | <b>637 339</b> | <b>504 642</b> |

#### Not 6. Personalkostnader

|                                 | 2025           | 2024           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode                  | 126 000        | 143 250        |
| Övriga kostnader                | 0              | 3 741          |
| Sociala kostnader               | 30 680         | 36 501         |
| <b>Totalt personalkostnader</b> | <b>156 680</b> | <b>183 492</b> |

| Not 7. Byggnader och mark                                                       | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                          |                    |                    |
| Anskaffningsvärde byggnad                                                       | 36 282 636         | 36 016 299         |
| Anskaffningsvärde mark                                                          | 13 915 814         | 13 915 814         |
| Årets anskaffning standardförbättringar                                         | 168 557            | 266 337            |
| Anskaffningsvärde Port/säkerhetsdörrar/utrustning                               | 150 568            | 0                  |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                                              | <b>50 517 575</b>  | <b>50 198 450</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>                                               |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                                          | - 11 138 463       | - 10 556 181       |
| Årets avskrivningar                                                             | - 599 448          | - 582 282          |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                                                   | <b>-11 737 911</b> | <b>-11 138 463</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                                                 | <b>38 779 664</b>  | <b>39 059 987</b>  |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                                          |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnader                                                        | 45 214 000         | 39 491 000         |
| Taxeringsvärde mark                                                             | 101 389 000        | 109 315 000        |
|                                                                                 | <b>146 603 000</b> | <b>148 806 000</b> |
| <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                                             |                    |                    |
| Bostäder                                                                        | 139 000 000        | 142 000 000        |
| Lokaler                                                                         | 7 603 000          | 6 806 000          |
|                                                                                 | <b>146 603 000</b> | <b>148 806 000</b> |
| <b>Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde</b> | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b>  |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                          |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärden                                                     | 25 354             | 0                  |
| Inköp                                                                           | 34 769             | 25 354             |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                                              | <b>60 123</b>      | <b>25 354</b>      |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>                                               |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                                          | - 25 354           | - 25 354           |
| Årets avskrivningar                                                             | - 3 477            | 0                  |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                                                   | <b>- 28 831</b>    | <b>- 25 354</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                                                 | <b>31 292</b>      | <b>0</b>           |
| <b>Not 9. Pågående nyanläggningar</b>                                           | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b>  |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                          |                    |                    |
| Inköp                                                                           | 672 720            | 0                  |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                                              | <b>672 720</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                                                 | <b>672 720</b>     | <b>0</b>           |

| Not 10. Skulder till kreditinstitut            |                          |                         |                  | 2025-12-31           | 2024-12-31           |
|------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------|----------------------|----------------------|
|                                                | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Årets amortering | Belopp<br>2025-12-31 | Belopp<br>2024-12-31 |
| Handelsbanken                                  | N/A                      |                         | 2 050 000        | 0                    | 2 050 000            |
| Handelsbanken                                  | N/A                      |                         | 2 650 000        | 0                    | 2 650 000            |
| Handelsbanken                                  | N/A                      |                         | 1 000 000        | 0                    | 1 000 000            |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                          |                         |                  | <b>0</b>             | <b>5 700 000</b>     |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                          |                         |                  | 0                    | -5 700 000           |
|                                                |                          |                         |                  | <b>0</b>             | <b>0</b>             |

| Not 11. Ställda säkerheter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar     | 12 847 000 | 11 340 000 |
| Summa:                     | 12 847 000 | 11 340 000 |

## Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-21

\_\_\_\_\_  
Rolf Falkenberg

\_\_\_\_\_  
Isabelle Gustafsson

\_\_\_\_\_  
Tobias Bergström

\_\_\_\_\_  
Gustav Björnek

\_\_\_\_\_  
Niklas Herrmann

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

\_\_\_\_\_  
Sofia Gunnarsson



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

28.04.2026 19:34

**SENT BY OWNER:**

Farshad Abdi • 28.04.2026 15:27

**DOCUMENT ID:**

Hkef1LNAPWg

**ENVELOPE ID:**

rkzk840aWe-Hkef1LNAPWg

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning 2025 Brf Karteschen 9.pdf  
17 pages

**SHA-512:**

d543246c8be633ba5ebb4dabe184231cf6e9d2be994827  
ae99fe0ec0503ab11352879376d0ed6194c81e1318abbe  
e13e1ac362a216049af7ef94e1b88fa35ea7

- Distribuerat av Måklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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                                                 |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------|
| Tobias Bergström<br>tjobben81@gmail.com                     |  Signed<br>Authenticated   | 28.04.2026 15:54<br>28.04.2026 15:52 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1981/08/07)<br>IP: 213.155.144.131 |
| Gustav Robert Niklas Herrmann<br>niklasherrmann@hotmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 28.04.2026 16:06<br>28.04.2026 16:05 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1965/04/30)<br>IP: 195.178.168.89  |
| ISABELLE GUSTAFSSON<br>isabelle.gustafsson03@gmail.com      |  Signed<br>Authenticated   | 28.04.2026 16:35<br>28.04.2026 16:33 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 2003/03/24)<br>IP: 94.137.125.238  |
| ROLF FALKENBERG<br>rmgfalkenberg@gmail.com                  |  Signed<br>Authenticated   | 28.04.2026 16:58<br>28.04.2026 16:48 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1944/08/16)<br>IP: 2.71.67.11      |
| PER GUSTAV BJÖRNEK<br>gustav.bjornek@gmail.com              |  Signed<br>Authenticated   | 28.04.2026 17:30<br>28.04.2026 17:27 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1994/05/15)<br>IP: 94.137.125.233  |
| Anna Sofia Gunnarsson<br>sofia.gunnarsson@re-allians.se     |  Signed<br>Authenticated | 28.04.2026 19:34<br>28.04.2026 19:33 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1968/04/12)<br>IP: 4.223.81.206    |

\* 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

# Förstå årsredovisningen för en bostadsrättsförening

Årsredovisningen är en viktig dokumentation som ger en överblick över bostadsrättsföreningens ekonomi och verksamhet under det gångna räkenskapsåret. Den presenteras av styrelsen och granskas av medlemmarna vid den årliga föreningsstämman.

Årsredovisningen består av flera delar: förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

### – Året som gått och framtidsplaner

Förvaltningsberättelsen är den inledande delen av årsredovisningen. Den ger en generell översikt av föreningen och dess fastighet, samt styrelsens redogörelse för föreningens ekonomiska utveckling och andra händelser under året. Den kompletterar siffrorna i rapporten genom att presentera nyckeltal och annan kvalitativ information.

### Här är några exempel på viktiga nyckeltal

#### Lån per kvadratmeter

Detta tal visar hur mycket föreningen har i lån i förhållande till fastighetens yta. Om belåningen närmar sig 10 000 kronor per kvadratmeter kan det signalera ekonomisk sårbarhet. En belåning under 5 000 kronor per kvadratmeter indikerar däremot en stabilare ekonomi. Det är viktigt att ta hänsyn till föreningens specifika förutsättningar. Till exempel kan en nybyggd bostadsrättsförening ha ett högt värde på detta nyckeltal, över 10 000, eftersom de ännu inte har haft möjlighet att amortera ner sina lån. I kontrast kan en äldre förening visa ett lågt värde, men de kan stå inför betydande underhållsbehov. Dessa underhåll kan leda till ökade lån för att finansiera dessa underhållsbehov, vilket gör att detta nyckeltal ökar.

#### Sparande per kvadratmeter

Det är vanligt att bostadsrättsföreningar har ett positivt sparande. Detta kan dock variera beroende på fastighetens specifika behov, och det är viktigt att jämföra detta med den underhållsplan som föreningen följer. Enligt definitionen bör en bostadsrättsförening med en underhållsplan spara ett belopp som motsvarar den genomsnittliga kostnaden som underhållsplanen visar per år. Till exempel, om föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 50 år, beräknar man den genomsnittliga årliga kostnaden genom att ta den totala kostnaden för alla planerade underhållsåtgärder och dela den med 50. Motsvarande belopp bör sparas varje år för att säkerställa att både nuvarande och framtida medlemmars ekonomiska intressen tas tillvara.

#### Räntekänslighet

Detta nyckeltal indikerar hur mycket årsavgiften skulle behöva öka om räntan stiger med 1 %. Till exempel, om föreningen har lån på 3 miljon kronor och 1 miljon kronor i årsavgifter, innebär en räntehöjning med 1 % att avgiften skulle behöva öka med cirka 3 %.



## Utveckling av årsavgiften

Stabiliteten i föreningen kan bedömas genom att granska historiska förändringar i årsavgifterna. Frekventa eller stora avgiftshöjningar bör analyseras, likaså om inga höjningar har gjorts under en längre tid.

Förvaltningsberättelsen bör även innehålla information om föreningens ekonomiska situation. Om föreningen går med förlust, ska detta förklaras under rubriken "Upplysning om förlust", tillsammans med en plan för hur framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras.

Det är också viktigt att inkludera information om underhållsåtgärder och eventuell underhållsplan. Om föreningen innehar marken genom tomträtt istället för äganderätt, bör det framgå när tomträttsavtalet löper ut. Om avtalet förfaller inom en snar framtid kan det nya avtalet ofta innebära betydligt högre kostnader, vilket i sin tur kan leda till höjda årsavgifter. En bostadsrättsförening som innehar hyresrätter med möjlighet att upplåta dessa till bostadsrätter kan se det som en dold tillgång. En upplåtelse av ny bostadsrätt ger ofta ett stort tillskott i kassan. Ett annat exempel på en dold tillgång är en råvind som kan byggas om. I vissa fall kan dolda tillgångar även förklara en något högre belåning per kvadratmeter.

## RESULTATRÄKNINGEN

### – Intäkter och kostnader

Resultaträkningen visar föreningens inkomster, såsom årsavgifter och hyror, samt utgifter som fastighetsskötsel, underhåll, taxebundna kostnader (el, vatten, värme), fastighetsskatt och räntekostnader. Genom att jämföra dessa med tidigare år får man insikt i den ekonomiska utvecklingen. Vid negativt resultat kan man analysera ett justerat resultat genom att exkludera underhållskostnader och avskrivningar, vilket ger en tydligare bild av den löpande verksamhetens ekonomi. Underhållskostnader varierar ofta och betraktas som engångskostnader, medan avskrivningar speglar värdeminskning utan att vara kontantutgifter. Genom att exkludera dessa kan ett minusresultat ibland bli positivt.

Bostadsrättsföreningar drivs enligt självkostnadsprincipen, där inkomsterna ska täcka alla löpande kostnader och underhåll utan att generera vinst.

## BALANSRÄKNINGEN

### – Tillgångar och skulder

Balansräkningen redovisar föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Här kan man också se hur mycket likvida medel som finns tillgängliga i kassan. Genom att jämföra balansräkningen med föregående år kan man upptäcka förändringar i kassaflödet och utreda orsakerna, exempelvis om det beror på större underhållsarbeten.



## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är en central del av bostadsrättsföreningens ekonomiska rapportering. I en bostadsrättsförening är det viktigt att inte enbart fokusera på resultatet eftersom det kan röra sig mellan åren. Istället bör man lägga större vikt vid föreningens kassaflöde, för att säkerställa att föreningen genererar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

## NOTER

### – Fördjupad information

Noterna i årsredovisningen ger ytterligare information om olika poster i resultat- och balansräkningen. De innehåller detaljer om föreningens lån, räntesatser, och förfallodagar. Noterna kan också indikera om det finns lån som snart förfaller, vilket kan påverka föreningens räntekostnader.

## Redovisningsprinciper

Den viktigaste skillnaden mellan föreningar som tillämpar K2 och K3 är hur investeringar i fastigheten redovisas bokföringsmässigt.

### K2-föreningar

Här tas de flesta investeringar upp som en kostnad direkt i resultaträkningen, vilket påverkar årets resultat negativt.

### K3-föreningar

I stället redovisas investeringarna i balansräkningen, där de ökar värdet på anläggningstillgångarna. Kostnaden för investeringen påverkar därefter resultatet genom årliga avskrivningar, baserade på investeringens totala nyttjandeperiod.

### Exempel

I en K2-förening bokförs ett takbyte som en kostnad direkt i resultaträkningen och påverkar resultatet för det året fullt ut.

I en K3-förening bokförs samma takbyte i balansräkningen som en tillgång. Om man bedömer att taket ska skrivas av över 10 år, påverkar resultatet varje år endast med 1/10 av den totala kostnaden, i form av avskrivningar. Det är därför viktigt att förstå hur redovisningsprinciperna skiljer sig och vilka konsekvenser de får för föreningens resultat och ekonomi.

## REVISIONSBERÄTTELSEN

En revisionsberättelse är en rapport som en revisor upprättar efter att ha granskat föreningens ekonomiska redovisning och förvaltning.

Revisionsberättelsen är en viktig del av årsredovisningen eftersom den ger medlemmarna och andra intressenter en oberoende bedömning av hur styrelsen har hanterat föreningens ekonomi under året.



## Revisionsberättelsen består av två delar

### Del 1

Rapport om årsredovisningen:

Uttalande om; ifall årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per balansdagen.

Till- eller avstyrkande: av balans- och resultaträkning.

**Del 2** – Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Uttalande om; styrelsens förvaltning samt dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Till- eller avstyrkande; av resultatdispositionen och/eller ansvarsfrihet för styrelsen.

I del två kan även revisorn lämna en anmärkning om det anses att styrelsen har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

