

Årsredovisning 2025

Brf Karlsvik 43

716419-4057



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Karlsvik 43

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-07-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Karlsvik 43 på adresserna S:t Eriksgatan 11 och Karlsviksgatan 10 i Stockholm. Föreningen består av 45 bostadsrätter om totalt 2 837 kvm och 3 lokaler om 118 kvm. Tomtytan är 1 240 kvm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Byggnadsår och ytor

Byggnadsåret är 1913.

Styrelsens sammansättning

Eddy Sigvard Wettergren	Ordförande
Erik Skoglund	Ledamot
Johan Lindroos	Ledamot
Jörn Arnell	Ledamot
Adam Robert Tobias Tornberger	Suppleant
Kate Gunvor Jeannette Sevon	Suppleant

Valberedning

Marian Saour Skoglund och Christian Wintenby

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av Jörn Reidar Arnell, Karl Erik Skoglund och Eddy Sigvard Wettergren

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-28. Röstning om vilka ytterligare lägenheter som har rätt att bygga balkong.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en 50-årig underhållsplan som uppdateras årligen.

Utförda historiska underhåll

- 2018 ● OVK, stamspolning
- 2019 ● Utvändig målning av fönster
- 2020 ● Totalrenovering av tvättstuga
- 2021 ● Byte av gammalt plåttak mot nytt
- 2022 ● Installation av filter och avgasning i radiatorsystemet
- 2024 ● Uppfräschning av innergård
- 2025 ● Ny torktumlare, OVK samt installation av brandvarnare i källare, trapphus och vindar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 6%

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 73 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 532	2 410	2 138	1 919
Resultat efter fin. poster	372	311	240	-15
Soliditet (%)	97	97	98	94
Yttre fond	854	818	776	735
Taxeringsvärde	127 908	129 731	129 731	129 731
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	769	731	641	573
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,2	85,9	80,3	84,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	282
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	-	271
Sparande / kvm totalyta, kr	259	239	218	132
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	29	30	43
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	212	217	196	171
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	38	28	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	284	284	254	237
Genomsnittlig skuldränta (%)	-	-	-	1,18
Räntekänslighet (%)	-	-	-	0,49

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 FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	2 594	-	-	2 594
Upplåtelseavgifter	16 305	-	-	16 305
Fond, yttre underhåll	818	-	36	854
Balkongfond	253	-	-	253
Balanserat resultat	703	311	-36	978
Årets resultat	311	-311	372	372
Eget kapital	20 984	0	372	21 356

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 231
Årets resultat	372
Totalt	1 603

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	42
Balanseras i ny räkning	1 561
	1 603

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 546	2 410
Övriga rörelseintäkter	3	15	4
Summa rörelseintäkter		2 561	2 414
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 560	-1 536
Övriga externa kostnader	8	-211	-140
Personalkostnader	9	-52	-51
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-395	-395
Summa rörelsekostnader		-2 217	-2 122
RÖRELSERESULTAT		344	291
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28	20
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-0	0
Summa finansiella poster		28	20
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		372	311
ÅRETS RESULTAT		372	311

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	19 817	20 207
Markanläggningar	12	0	3
Maskiner och inventarier	13	67	3
Summa materiella anläggningstillgångar		19 884	20 213
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2	2
Summa finansiella anläggningstillgångar		2	2
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 886	20 216
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3	5
Övriga fordringar	15	330	281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	66	70
Summa kortfristiga fordringar		399	356
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 805	1 027
Summa kassa och bank		1 805	1 027
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 204	1 383
SUMMA TILLGÅNGAR		22 090	21 599

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 899	18 899
Fond för yttre underhåll		854	818
Summa bundet eget kapital		19 753	19 717
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 231	956
Årets resultat		372	311
Summa fritt eget kapital		1 603	1 268
SUMMA EGET KAPITAL		21 356	20 984
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		115	96
Skatteskulder		12	9
Övriga kortfristiga skulder		204	110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	404	400
Summa kortfristiga skulder		735	614
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 090	21 599

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	344	291
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	395	395
	739	687
Erhållen ränta	28	20
Erlagd ränta	0	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	766	707
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6	4
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	120	99
Kassaflöde från den löpande verksamheten	893	810
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-66	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-66	0
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	0	14
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	14
ÅRETS KASSAFLÖDE	827	824
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 307	483
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 134	1 307

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Karlsvik 43 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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:

Markanläggningar	7%
Maskiner och inventarier	2%
Byggnad	0,5 - 5,88 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående vardenedgang hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	2 059	1 942
Hysesintäkter, lokaler	347	339
Övriga intäkter	7	2
Kabel-TV/Bredband	114	121
Vatten	6	6
Summa	2 532	2 410

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	0
Erhållna bidrag	7	0
Övriga intäkter	8	0
Övriga rörelseintäkter	0	4
Summa	15	4

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	61	71
Städning	44	44
Besiktning och service	68	23
Trädgårdsarbete	6	15
Övrigt	12	62
Summa	191	215

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	16	0
Bostäder	0	1
Bostäder VVS	65	30
Trapphus/port/entr	0	5
Dörrar och lås/porttele	11	12
Värme	3	23
Ventilation	0	5
El	0	4
Hissar	54	16
Tak	0	6
Fasader	0	19
Fönster	0	2
Balkonger	30	6
Summa	180	131

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	97	85
Uppvärmning	626	641
Vatten	116	112
Sophämtning	80	82
Summa	918	921

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	46	42
Kabel-TV	51	60
Bredband	67	67
Fastighetsskatt	107	101
Summa	271	269

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2	24
Övriga förvaltningskostnader	35	25
Juridiska kostnader	112	29
Ekonomisk förvaltning	62	61
Summa	211	140

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	41	41
Sociala avgifter	11	11
Summa	52	51

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	0	0

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 295	29 295
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 295	29 295
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 088	-8 698
Årets avskrivning	-390	-390
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 478	-9 088
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 817	20 207
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 873</i>	<i>3 873</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 587	43 339
Taxeringsvärde mark	76 321	86 392
Summa	127 908	129 731

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	60	60
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	60	60
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-57	-53
Årets avskrivning	-3	-4
Utgående ackumulerad avskrivning	-60	-57
Utgående restvärde enligt plan	0	3

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	202	202
Årets inköp	66	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	268	202
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-199	-198
Årets avskrivning	-2	-1
Utgående ackumulerad avskrivning	-201	-199
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	67	3

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	2	2
Summa	2	2

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1	1
Nabo Klientmedelskonto	329	280
Summa	330	281

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	2
Försäkringspremier	32	30
Kabel-TV	9	17
Bredband	6	6
Förvaltning	16	15
Summa	66	70

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	14
El	8	8
Uppvärmning	84	85
Vatten	28	26
Utgiftsräntor	2	2
Förutbetalda avgifter/hyror	267	264
Summa	404	400

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 687	13 687

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Eddy Sigvard Wettergren
Ordförande

Erik Skoglund
Ledamot

Johan Lindroos
Ledamot

Jörn Arnell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Rävisor AB
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 13:31

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 28.04.2026 12:10

DOCUMENT ID:

r1XL5wWC6bx

ENVELOPE ID:

HJeUcPbC6-e-r1XL5wWC6bx

DOCUMENT NAME:

Brf Karlsvik 43, 716419-4057 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

18 pages

SHA-512:

d1604935cbbdbf5bafe4df6d6b22a39f16beb5a103e48a7

ecca339de278a9ba3a3949369c808326a82b564daf2c90

ddc7d9869f0ba902fd4d6e0139f5076d0b3

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. PER JOHAN NIKLAS TUL E LINDROOS johan.lindroos@svt.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 13:14 28.04.2026 13:11	eID Low	Swedish BankID IP: 194.15.212.33
2. Eddy Sigvard Wettergren eddy.wettergren@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 17:18 28.04.2026 14:44	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.90.10
3. ERIK SKOGLUND erik.k.skoglund@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 11:54 29.04.2026 11:53	eID Low	Swedish BankID IP: 194.18.93.132
4. JÖRN REIDAR ARNELL jornarnell@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 12:47 05.05.2026 12:44	eID Low	Swedish BankID IP: 83.241.198.202
5. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 13:31 05.05.2026 13:27	eID Low	Swedish BankID IP: 194.179.134.194

* 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