



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Karlavagnen 5

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. 3
Flerårsöversikt .....	s. 3
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 4
Resultatdisposition .....	s. 4
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</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 förvalta fastigheten Karlavagnen nr 5 i Stockholms stad, samt att i fastigheten upplåta bostäder åt föreningens medlemmar.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1909-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1909-01-14 och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-19 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
KARLAVAGNEN 5	1908	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1991.

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 204 kvm och 1 lokal om 70 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 304 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Mårten Nelson	Ordförande
Åsa Maria Kristina Falkman	Styrelseledamot
Niklas Haller	Styrelseledamot
Kristina Maria Zetterlund	Suppleant

### Valberedning

Maria Lindgren

### Firmateckning

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

## Revisorer

Cristofer Johansson Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-08. Beslut om ombildning från Bostadsförening till Bostadsrättsförening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

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

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2025 amorterat 100 000 kr på de gemensamma lånen.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	921 695	871 512	765 804	747 806
Resultat efter fin. poster	-340 752	-511 505	-239 256	-478 197
Soliditet (%)	79	80	80	78
Yttre fond	1 249 112	921 878	921 878	1 095 628
Taxeringsvärde	63 163 000	62 794 000	62 794 000	62 794 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	538	536	466	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62,3	78,7	75,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 269	2 350	2 350	2 986
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 147	2 224	2 224	2 801
Sparande / kvm totalyta, kr	4	26	144	77
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	27	40	37
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	138	161	127	102
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	36	21	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	200	223	187	160
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,14	4,54	1,22	-
Räntekänslighet (%)	4,22	4,38	5,04	-

**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.

## Upplysning vid förlust

Föreningen har tagit fram en underhållsplan och påbörjat underhåll enligt denna. Under 2025 hade vi mer underhåll än vi historiskt har haft. Föreningen kommer behöva höja avgiften för att ta höjd ökat underhåll samt allmänt ökade kostnader. Detta är något som ligger i planen framöver. Föreningen resultat tyngs fortsatt även av avskrivningar från den tidigare renovering och försäljning av vindsutrymmet.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	171 587	-	-	171 587
Fond, yttre underhåll	921 878	-117 500	444 734	1 249 112
Reservfond	720 243	-	-	720 243
Balanserat resultat	10 713 129	-394 005	-444 734	9 874 390
Årets resultat	-511 505	511 505	-340 752	-340 752
<b>Eget kapital</b>	<b>12 015 332</b>	<b>0</b>	<b>-340 752</b>	<b>11 674 580</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	10 319 124
Årets resultat	-340 752
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-444 734
<b>Totalt</b>	<b>9 533 638</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	36 098
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>9 569 736</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	921 695	871 512
Övriga rörelseintäkter	3	143 637	-30 254
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 065 332</b>	<b>841 258</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-934 108	-725 194
Övriga externa kostnader	9	-76 298	-82 186
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-269 534	-427 440
Övriga rörelsekostnader		-40 292	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 320 232</b>	<b>-1 234 820</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-254 900</b>	<b>-393 563</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 520	13 632
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-89 372	-131 575
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-85 852</b>	<b>-117 943</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-340 752</b>	<b>-511 505</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-340 752</b>	<b>-511 505</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	14 169 377	14 326 458
Pågående projekt	12	53 983	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 223 360</b>	<b>14 326 458</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>14 223 360</b>	<b>14 326 458</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		12 605	17 024
Övriga fordringar	13	445 145	686 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	50 568	45 975
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>508 318</b>	<b>749 369</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		6 239	8 828
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 239</b>	<b>8 828</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>514 557</b>	<b>758 197</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 737 917</b>	<b>15 084 655</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		171 587	171 587
Fond för yttre underhåll		1 249 112	921 878
Reservfond		720 243	720 243
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 140 942</b>	<b>1 813 708</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		9 874 390	10 713 129
Årets resultat		-340 752	-511 505
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>9 533 638</b>	<b>10 201 624</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 674 580</b>	<b>12 015 332</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 799 689	2 899 689
Leverantörsskulder		104 470	36 362
Skatteskulder		3 723	4 807
Övriga kortfristiga skulder		1 200	-395
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	154 255	128 860
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 063 337</b>	<b>3 069 323</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 737 917</b>	<b>15 084 655</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-254 900</b>	<b>-393 563</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Realisationsförlust	40 292	0
Årets avskrivningar	269 534	427 440
	<b>54 926</b>	<b>33 877</b>
Erhållen ränta	3 520	13 632
Erlagd ränta	-98 616	-103 648
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-40 170</b>	<b>-56 138</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	721	-41 639
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	103 258	-25 077
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>63 809</b>	<b>-122 854</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-154 669	0
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-52 059	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-206 728</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-100 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-100 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-242 919</b>	<b>-122 854</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>680 883</b>	<b>803 737</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>437 964</b>	<b>680 883</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Karlavagnen 5 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	0,91 %
Yttertak	1,82 - 10,00 %
Fasader	2,89 %
Balkonger	1,95 %
Fönster	1,95 %
Stamledningar VA	2,00 - 2,60 %
Stamledningar Värme	2,23 %
Styr & övervakning	8,67 %
El	2,60 %
Hissar	4,34 %

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	661 824	661 804
Hysesintäkter lokaler	219 996	174 202
Deb. fastighetskatt	19 944	19 942
Dröjsmålsränta	110	96
Pantsättningsavgift	4 101	573
Överlåtelseavgift	5 880	1 433
Administrativ avgift	784	196
Andrahandsuthyrning	9 056	7 900
Vidarefakturerade kostnader	0	5 366
Öres- och kronutjämning	0	-0
<b>Summa</b>	<b>921 695</b>	<b>871 512</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	-30 254
Försäkringsersättning	143 637	0
<b>Summa</b>	<b>143 637</b>	<b>-30 254</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	1 238
Städning enligt avtal	41 250	37 500
Besiktningar	0	52 463
Hissbesiktning	1 700	1 638
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	20 244	0
Brandskydd	0	449
Myndighetstillsyn	2 900	0
Gårdkostnader	300	589
Gemensamma utrymmen	5 531	450
Snöröjning/sandning	0	7 200
Serviceavtal	6 640	3 162
Mattvätt/Hyrmattor	8 949	9 068
Förbrukningsmaterial	145	0
<b>Summa</b>	<b>87 659</b>	<b>113 757</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	19 834	0
Bostadsrättslägenheter	90 530	47 550
Tvättstuga	4 520	1 710
Dörrar och lås/porttele	0	2 625
VVS	57 732	5 663
Elinstallationer	9 974	0
Hissar	82 808	14 462
Vattenskada	114 842	3 738
<b>Summa</b>	<b>380 240</b>	<b>75 748</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	36 098	0
Fönster	0	117 500
<b>Summa</b>	<b>36 098</b>	<b>117 500</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	34 705	34 658
Uppvärmning	180 312	209 373
Vatten	45 891	46 839
Sophämtning/renhållning	56 316	54 331
<b>Summa</b>	<b>317 224</b>	<b>345 202</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	32 838	1 779
Kabel-TV	18 224	13 599
Bredband	9 163	8 330
Fastighetsskatt	52 662	49 280
<b>Summa</b>	<b>112 887</b>	<b>72 988</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	0	28 095
Inkassokostnader	977	0
Styrelseomkostnader	1 000	298
Föreningskostnader	2 288	8 814
Förvaltningsarvode enl avtal	34 954	27 121
Överlåtelsekostnad	10 290	2 006
Pantsättningskostnad	5 292	2 580
Korttidsinventarier	0	9 859
Administration	5 389	3 413
Konsultkostnader	11 619	0
Bostadsrätterna Sverige	4 490	0
<b>Summa</b>	<b>76 298</b>	<b>82 186</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	89 372	131 575
<b>Summa</b>	<b>89 372</b>	<b>131 575</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	18 289 108	18 289 108
Årets inköp	154 669	0
Årets utrangering	-52 059	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>18 391 718</b>	<b>18 289 108</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 962 650	-3 535 210
Årets avskrivning	-257 767	-427 440
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 220 417</b>	<b>-3 962 650</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>14 223 360</b>	<b>14 326 458</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>238 500</i>	<i>238 500</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	26 975 000	22 552 000
Taxeringsvärde mark	36 188 000	40 242 000
<b>Summa</b>	<b>63 163 000</b>	<b>62 794 000</b>

<b>NOT 12, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	53 983	0
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>53 983</b>	<b>0</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	13 420	14 315
Transaktionskonto	129 752	98 463
Borgo räntekonto	301 972	573 591
<b>Summa</b>	<b>445 145</b>	<b>686 370</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 369	4 490
Förutbet städ	0	3 750
Förutbet försäkr premier	37 234	30 680
Förutbet kabel-TV	4 633	4 556
Förutbet bredband	3 332	2 499
<b>Summa</b>	<b>50 568</b>	<b>45 975</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2025-01-02	3,94 %	0	100 000
Handelsbanken	2026-01-02	2,73 %	1 374 000	1 374 000
Handelsbanken	2026-01-02	2,73 %	625 689	625 689
Handelsbanken	2026-01-02	2,73 %	800 000	800 000
<b>Summa</b>			<b>2 799 689</b>	<b>2 899 689</b>
Varav kortfristig del			2 799 689	2 899 689

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 799 689 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	11 134	0
Uppl kostn el	4 423	3 237
Uppl kostnad Värme	23 786	24 535
Uppl kostn räntor	18 683	27 927
Uppl kostn vatten	7 666	6 891
Uppl kostnad Sophämtning	9 386	8 022
Förutbet hyror/avgifter	79 177	58 248
<b>Summa</b>	<b>154 255</b>	<b>128 860</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 961 644	13 961 644

## **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

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

---

Åsa Maria Kristina Falkman  
Styrelseledamot

---

Mårten Nelson  
Ordförande

---

Niklas Haller  
Styrelseledamot

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

---

Cristofer Johansson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

27.04.2026 09:59

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 22.04.2026 10:50

**DOCUMENT ID:**

B1kynZITbl

**ENVELOPE ID:**

BkARsWlabl-B1kynZITbl

**DOCUMENT NAME:**

Brf Karlavagnen 5, 702001-0836 - Årsredovisning 2025-1  
2-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

fa9ca30bdc49c0c147a57ebd88031b7683c5680098bd8e  
d6a9ae6dfee68acf899c37de7793e480ad2c48ca92a046  
ec3b0b475406168dda2d3cb6b76f5cf2926b

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
<b>1. MÅRTEN NELSON</b> marten.nelson@gmail.com m	 Signed Authenticated	22.04.2026 11:28 22.04.2026 11:27	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.114.201
<b>2. ÅSA FALKMAN</b> asa.falkman@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 15:32 22.04.2026 15:25	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.114
<b>3. NIKLAS BERG</b> karlhugoberg@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 18:05 22.04.2026 20:05	eID Low	Swedish BankID IP: 145.40.210.142
<b>4. CRISTOFER JOHANSSON</b> cristofer.johansson@abgs c.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 09:59 27.04.2026 09:57	eID Low	Swedish BankID IP: 82.99.17.131

\* 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

Till föreningsstämman i Brf Karlavagnen 5,

## Revisionsberättelse 2025

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt förvaltningen i BF Karlavagnen 5 för räkenskapsåret 2025,

Jag har granskat ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Jag har ägnat särskild uppmärksamhet åt att granska föreningens större utgiftsposter under året för att bilda mig en uppfattning om vilka kostnader som tär mest på föreningens ekonomi. Föreningen har under 2025 amorterat 100,000 sek på de befintliga lånen.

Jag har granskat stämmoprotokollet och styrelseprotokollen och dess avspegling utifrån föreningens aktiviteter och kostnader under 2025. Styrelsemötena är protokollförda och sparade digitalt med underskrifter i förvaltarens system. Jag gör bedömningen att styrelsen utifrån underlagen i bokföringen och styrelseprotokollen, följt de beslut som tagits av föreningen i tidigare föreningsstämma och följt upp frågor i god ordning 2025.

Utifrån ovanstående anser jag att min revision ger mig rimlig grund för att uttala mig om nedan:

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen 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 föreningsstämman fastställer balans- och resultaträkningen och beviljar föreningens styrelseledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Stockholm april 2026

Cristofer Johansson

Intern revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

27.04.2026 09:56

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 22.04.2026 10:50

**DOCUMENT ID:**

SJxJk3ZI6bx

**ENVELOPE ID:**

ryyJnZLaWx-SJxJk3ZI6bx

**DOCUMENT NAME:**

Till föreningsstämman i BF Karlavagnen upa 2025.pdf  
1 page

**SHA-512:**

64e7a64f36412f407ffd280ba8a48ac7cbb303fea440ba7  
422c688a0183ba996b9bd336dcb2e96bb7624c24ccc23  
7921d3961fa931ab6afb2206e124f6e6ab29

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CRISTOFER JOHANSSON	Signed	27.04.2026 09:56	eID	Swedish BankID
cristofer.johansson@abgs c.se	Authenticated	27.04.2026 09:56	Low	IP: 82.99.17.131

\* 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

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

## 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