

# Bostadsrättsföreningen KARLAVAGNEN 34 Stockholm

Org.nr: 769605-5339

## Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15
Underskrifter	20

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen KARLAVAGNEN 34 Stockholm, organisationsnummer 769605-5339, 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

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll 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. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-03-21.

Ekonomisk plan registrerades år 2002-06-12.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-09-20.

Köpet av fastigheten genomfördes i juni 2002.

### Beskattning

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 och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Styrelse

Ordförande	Mikael Olander
Ledamot	Helena Tengstrand
Ledamot	Mikael Gullström
Ledamot	Ingela Hertz
Ledamot	Karin Björlin
Ledamot	Josef Lagergren

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.  
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

## Revisor

Auktoriserad revisor Christer Eriksson  
Crowe Osborne AB

## Valberedning

Valberedningen har bestått av Patrik Backgård & Anneli Gullström

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.  
På stämman deltog 15 medlemmar.

## Förvaltning

### Avtal

Ekonomisk förvaltning  
Teknisk Förvaltning  
Eldistribution (elnät)  
Elförbrukning  
Utrustning tvättstuga  
Service undercentralen  
Städning och entrémattor  
Försäkring  
Fjärrvärme  
Garageport  
Grovsophämtning  
Hissbesiktning  
Hisservice  
Lås  
Snöskottning av tak  
Sophämtning, hushållssopor  
Sophämtning, matavfall  
Kabel-TV  
Vatten  
Porttelefon  
Bredband  
Brand  
Soprumsinstallationer

### Leverantör

allabrf.se  
Forstena Energi och Kontroll AB  
Ellevio  
Fortum  
Samuelssons Vitvaruservice AB  
WW Rör  
Clean Factory Sweden AB  
Gjensidige Försäkring  
Stockholm Exergi  
S:t Eriks Hiss AB  
Prezero  
Hissbesiktningar i Sverige AB  
S:t Eriks Hiss AB  
Begelås AB/Axlås -Solidlås AB  
Björn Persson Plåtslageri AB  
Stockholm Vatten och Avfall  
Stockholm Vatten och Avfall/Urbaser  
Tele2  
Stockholm Vatten (SVOA)  
Axema Tele/Telavox  
Bredband2  
Thinea AB  
Sophia miljösystem

# Information om fastigheten

## Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos: Gjensidige via Arreglo Försäkring och Rådgivning  
I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen

## Föreningen disponerar tomten genom:

Friköpt tomt

Fastighetsbeteckning: Karlavagnen 2

## Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1974 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1974. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 165 m<sup>2</sup>, varav 3 007 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 158 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

**Totalyta (m<sup>2</sup>):**

**4 165**

## Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
2 rok	24	1 372
3 rok	10	847
4 rok	5	488
5 rok	1	116
<b>Summa</b>	<b>40</b>	<b>2 823</b>

## Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
3 rok	1
4 rok	1
<b>Summa</b>	<b>2</b>

**Totalt antal bostadslägenheter:**

**42**

## Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>	Varav uthyrt
Lokaler	3	420	3

### Verksamhet i lokalerna Yta Löptid

VasaMamma Barnmorskemottagning	153 m2	2028-12-31
Restaurang Flippin Burgers	197 m2	2028-07-31
Förråd Flippin Burgers	70 m2	2029-09-01

## Garage och P-platser

	Antal platser	Varav uthyrt	Årshyra (kr)
	25	25	372 000

## Gemensamhetsutrymmen

### Tvättstuga

Tvättstugan har två tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp samt mangel.

### Kök

I anslutning till tvättstugan finns ett kök och toalett/duschrum.

### Övrigt

I fastigheten finns cykelrum och en gemensam källarlokal som disponeras som hobbyrum samt ett litet förråd som disponeras av styrelsen.

### Garage

I föreningens källare finns 22 parkeringsplatser för bil och 3 för MC. Ett låst utrymme för 2 st permobiler.

### Vind

Vindsförråd till lägenheterna.

### Soprum

Soprum med sopkärl för hushållssopor. Vi har även kärl för matavfall samt kärl för, plast, wellpapp, papp, grovsopor och elektronik. Soprummet delas med restaurangen som har egna kärl för sin hantering.

### Innergård

Uppbyggd innergård med sittplatser för flera sällskap samtidigt. Ett stort cykelförråd. Ett inglasat rum med infravärmare.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Målning av mur och vägg på innergården
- Garageport - renoverad/nymålade och klotterskyddats
- Trallunderhåll
- Brandöversyn av fastighetens alla brandsläckare och nödljus
- Underhållsplanen har uppdaterats
- Stamspolning och filmning av föreningens stående stammar
- Vattenskada i 3 lägenheter och en lokal
- Utbyte av gjutjärn på en av stammarna från våning 2 ner till till garage

# Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad 2025.

**Nedanstående åtgärder har genomförts eller planerats**

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Tak	2025	Installerat nya stosförlängningar på föreningens rör
Stammar	2025	Utbyte av gjutjärn i en av föreningens stammar
Stammar	2025	Stamspolning och filmning av fastighetens alla stående stammar
Cykelrum, garage	2025	Utbyte av rostangripna rör i cykelrum och garage
Soprum	2025	Installerat råttfångare, insektsavvisare och joniseringsrör
Hiss	2025	Installerat ny modern nödtelefon i hisskorgen
Tvättstuga	2024	Renovering och ombyggnad av hela utrymmet inkl kök och badrum i anslutning till tvättstugan
OVK	2024	OVK-besiktning utförd och godkänd
Ventilation	2024	Installerat motor för ventilation i garage och trapphus
Entrédörr	2024	Nytt brytskydd monterat på dörren ut till gatan
Porttelefon	2024	Utbyte av kretskort som styr öppning av dörrar
Klotterskydd	2024	Klottersanering samt klotterskydd av fasaden
Gården	2024	Behandlat trätrallar med skyddande medel samt slipat samt oljat golvet i uterummet
Laddpunkter	2023	Installation av el-laddare till alla p-platser i garaget
Porttelefon	2023	Porttelefonmodulen utbytt till en ny
Tak	2023	Renovering av delar av taket samt borttag av mossor
Gården	2023	Installerat vattenkran till uteköket på gården
Sopnedkast	2023	Nya tätningslister till alla sopnedkastluckor
Belysning	2023	Utbyte av lysrör i fastigheten då kvicksilver inte längre är tillåtet
Garage	2023	Högtryckstvätt av garagegolv och väggar
Vind	2023	Ny belysning med rörelsesensorer på vinden
Markis	2022	Installerat markis på den stora pergolan på gården
Snickeri	2022	Snickeriarbeten utförda så som träskydd för AC på gården samt nytt hyllplan i cykelrummet
Elarbeten	2022	Ny elcentral för tvättstugan och utbyte av belysning på gården, soprum och cykelrum
Takarbete	2022	åbörjat renovering av tak där otätheter renoveras.
Stammar	2022	Filmning av liggande stammar i garaget efter översvämning
Hiss	2022	Utbyte av gångjärn på schaktdörr i garageplan samt byte av bromskontakter och låsbanekontakter för hissen.
Garage	2022	Högtryckstvättning av garagegolv och väggar
Elarbeten	2022	Ny elcentral för tvättstugan och utbyte av belysning på gården, soprum och cykelrum
Termostater, radiatorer	2021	Utbyte av radiatorventiler i lägenheter och injustering av dem
Innergård	2021	Översyn och renovering av tätskikt samt uppbyggnad av ny gård
Soprum	2021	Renovering, målning väggar och golv samt ommöblering av kärl i soprummet
Våningsplan	2021	Byte av spotlights vid hiss på våningsplanen
Undercentral Värme	2020	Genomgång av undercentral
Tvättstugan	2020	Byte av tvättstuga bokning till digital bokning
Soprum	2020	Byte av sopkarusell till kärl och införandet av kärl för matavfall
Balkonger	2020	Bygga av balkonger mot innergård
Våningsplan	2020	Byte till nya lamplafonder med rörelserelå i trapphuset

Renovering hyreslägenheter	2020	Renovering badrum
Garage/Förråd	2020	Ombyggnad av två till ett förråd i garage. Hyrs ut till Flippin Burgers
Garage/ventiler	2020	Ventilbyte på alla rör/stamventiler och ett schema för alla rör i garaget
Vindsdörr	2019	Utbyte av gångjärn och injustering
Entrédörrar	2019	Utbyte av gångjärn
Stamspolning	2019	Spolning, filmning, rensning vattenlås och kontroll klämring i golvbrunnar
Målning i entrén	2019	Kompletterande målningsarbete i samband med nya anslagstavlor
Fasadplåtar	2019	Översyn och fastsättning av fasadplåtar
Passeringssystem entré	2019	Byte till elektronisk dosa utpassage entré
Fönster	2018	Byte av fönster i tvättstugan
OVK	2018	Besiktning utförd i lägenheter och lokaler
Ledlampor	2018	Byte till ledlampor i lysrörsarmatur på våningsplan
Garageporten	2018	Reparation
Radonmätning	2018 - 2019	Utförd i utvalda lägenheter
Byte expansionskärl	2017	Byte av expansionskärl för fjärrvärme
Diverse mindre åtgärder	2017	Bl.a. byte motor sopkarusell.
Fönster och balkongdörrar	2017 - 2018	Byte av fönster och balkongdörrar inkl. karm i samtliga lägenheter och i lokal mot gården
Komplettering brandskydd	2017	Nödbelysning våningsplan, vinden och garage. Brandsläckare tvättstuga. Kontrastmarkering trapplöp. Brandtätning vid genomföringar i brandväggar. Byte ventiler i förråd innanför garage.
Bredband	2017	Uppgradering av internetuppkoppling till 1000/1000 mbit/s
Rengöring Garage	2017	Bortforsling av skräp och rengöring av garagegolv
Ventilation	2017	Restaurangen: Installation av spjäll för tilluft.
Ljuddämpande åtgärder	2017	Restaurangen: Ljuddämpning av arbetsbänkar och bord. Golvmattor av gummi vid fathantering. Byte av innertaksplattor med bättre ljudisolervärden. Bekostad av restaurangen.
Filter till värmeväxlare	2016	Komplettering med filterhus till batterier föråtervinning/ventilation
Reparation av tak	2016	Omläggning av takpapp på vissa ytor
Hyreslägenhet	2015	Inom perioden. Behov av mindre renoveringar i hyreslägenheter
Entré	2015	Ommålning av entrén samt kristallisering av golvet. Byte av vilstol
Brandskydd	2015	Genomgång av brandskydd status, genomgång av röklucka, brandsläckare samt nödbelysning
Byte av fönster i restaurangen	2015	Byte till öppningsbara fönster. Bekostades av Flippin Burger
Stammar vinden	2015	Byte av samtliga stammar på vinden
Stammar Garage	2014- 2015	Byte av samtliga stammar i garaget
Ventilation	2013	Rensning av ventilationskanaler
Porttelefon	2013	Byte av porttelefonsystem
OVK	2013	Obligatorisk ventilationskontroll
Garage	2013	Byte av belysning och installation av närvarostyrning
Stammar	2013	Spolning och rensning av stammar
Byte av fläkt	2012	Byte till frekvens- och temperaturstyrd fläkt till lägenheterna
Fastighetsnät/Bredband	2012	Installation av bredband till lägenheter och lokaler
Inpasseringssystem	2012	Nytt kodlås installerat till entré, tvättstuga, cykel- och soprum
Byte av frånluftsventilation i Möbelcafé	2011	Bytet bekostades av Möbelcafé
Ommålning tak, fasadkant	2011	Avser kanterna i övergången fasad/tak
Hiss	2010	Byte av styrsystem och säkerhet genom ljussridå

Vinden 2010 Byte av fönster i vindsförråd

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Entrédörrar	2026	Översyn och ev renovering eller utbyte av entrédörrar
Balkonger	2026	Översyn av balkongplattor samt räcken
Fasad	2026-2027	Renovering av puts och plåt alt. rengöring
Interiör	2026-2027	Översyn av golv och väggar
Stammar	2026	Översyn och utbyte av gjutjärn i fler stammar

## Medlemsinformation

Styrelsen anslår informationsblad ca 1 ggr per månad i entrén, hissen och hemsida.

56 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 6 överlåtelser skett.

8 medlemmar har utträtt ur föreningen.

7 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 55

**55 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
<b>Föreningen kr</b>				
Nettoomsättning, tkr	3 526	3 531	3 463	3 281
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 129	- 2 008	657	415
Soliditet <sup>1</sup> , %	79	78	77	77
Räntekänslighet	8.8	9.1	9.2	9
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	31	40	38	44
<b>Bostadsrätten kr</b>				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	485	477	478	479
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	4 297	4 337	4 417	4 492
Skuldsättning / kvm	3 102	3 131	3 189	3 243
Energikostnad / kvm	173	185	181	153
Sparande / kvm	395	-364	271	206
<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

### Nyckeltalsdefinitioner

**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 de av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Reserv- fond	Upplåtelse avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 631 113	1 366 535	11 306 108	1 444 782	- 3 795 512	- 2 008 216	<b>52 944 810</b>
Resultatdisposition enligt stämman:							
Reservering fond för yttre underhåll				510 600	-510 600		<b>0</b>
lanspråktagande av fond för yttre underhåll				-1 444 782	1 444 782		<b>0</b>
Balanseras i ny räkning					- 2 008 215	2 008 216	<b>1</b>
Årets resultat						1 128 983	<b>1 128 983</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>44 631 113</b>	<b>1 366 535</b>	<b>11 306 108</b>	<b>510 600</b>	<b>- 4 869 545</b>	<b>1 128 983</b>	<b>54 073 794</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 4 869 545
Årets resultat	1 128 983
<b>Totalt</b>	<b>- 3 740 562</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	510 600
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 644 348
Balanseras i ny räkning	- 3 606 814
<b>Totalt</b>	<b>- 3 740 562</b>

### Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. I detta arbete tar föreningen hjälp och stöd av den ekonomiska förvaltaren och planerar ekonomin, både på kort och lång sikt.

I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering. Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning och underhållskostnader som påverkar årets resultat negativt.

Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	3 526 100	3 531 126
Övriga rörelseintäkter	3	1 120 655	20 459
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 646 755</b>	<b>3 551 585</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	4	-2 302 086	-4 171 281
Administration och förvaltning	5	-364 873	-310 916
Personalkostnader	6	-154 077	-150 607
Avskrivningar		-514 158	-492 293
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 335 194</b>	<b>-5 125 097</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 311 561</b>	<b>-1 573 512</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		178 619	173 014
Räntekostnader och liknande resultatposter		-361 197	-607 718
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-182 578</b>	<b>-434 704</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 128 983</b>	<b>-2 008 216</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>1 128 983</b>	<b>-2 008 216</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 128 983</b>	<b>-2 008 216</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7, 8	56 971 736	57 392 902
Inventarier, verktyg och installationer	9	267 082	360 074
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>57 238 818</b>	<b>57 752 976</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>57 241 618</b>	<b>57 755 776</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		840 087	960 684
Övriga fordringar		2 041 140	5 287 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 372	28 720
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 939 599</b>	<b>6 277 001</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		8 550 053	3 727 625
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 550 053</b>	<b>3 727 625</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>11 489 652</b>	<b>10 004 626</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>68 731 270</b>	<b>67 760 402</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		55 937 221	55 937 221
Kapitaltillskott		1 366 535	1 366 535
Fond för yttre underhåll		510 600	1 444 782
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>57 814 356</b>	<b>58 748 538</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 869 545	-3 795 512
Årets resultat		1 128 983	-2 008 216
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 740 562</b>	<b>-5 803 728</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>54 073 794</b>	<b>52 944 810</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	12 921 767	13 041 767
Leverantörsskulder		68 674	171 055
Skatteskulder		0	11 474
Övriga skulder		501 789	461 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 165 246	1 129 972
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 657 476</b>	<b>14 815 592</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>68 731 270</b>	<b>67 760 402</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	1 311 561	-1 573 511
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	514 158	492 293
<b>Summa</b>	<b>1 825 719</b>	<b>-1 081 218</b>
Erhållen ränta	178 619	173 014
Erlagd ränta	-361 197	-607 718
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 643 141</b>	<b>-1 515 923</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning/Ökning av rörelsefordringar	3 738 801	-4 531 366
Minskning/Ökning av rörelseskulder	-38 116	141 162
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 343 826</b>	<b>-5 906 127</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-262 387
Upplåtelse av lägenhet	0	5 225 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>4 962 613</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-120 000	-240 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-120 000</b>	<b>-240 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>5 223 826</b>	<b>-1 183 514</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 727 626</b>	<b>4 911 140</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 550 054</b>	<b>3 727 626</b>

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Förenklingsregler gällande periodiseringar har tillämpats.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	143 år
Fastighetsförbättringar	10-25 år
Värmeanläggning	20 år
Hissanläggning	15-30 år
Ventilation	30 år
Våtrum	25 år
Fasad	30 år
Bredband	10 år
Balkonger	40 år
Laddstolpar	5 år

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	1 459 398	1 432 953
Övriga årsavgifter	2 200	0
	<b>1 461 598</b>	<b>1 432 953</b>
<b>Hysesintäkter</b>		
Bostäder	294 714	333 711
Lokaler	1 351 524	1 357 200
Garage och p-platser	385 457	376 150
Kabel-TV	2 508	3 156
Övriga hyresintäkter	11 184	11 184
	<b>2 045 387</b>	<b>2 081 401</b>
<b>Övriga intäkter</b>		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 921	2 411
Avgift andrahandsupplåtelse	0	2 898
Övriga intäkter	10 194	11 463
	<b>19 115</b>	<b>16 772</b>
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>3 526 100</b>	<b>3 531 126</b>

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga ersättningar och intäkter	1 120 655	20 459
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 120 655</b>	<b>20 459</b>

I posten övriga rörelseintäkter ingår återvunnen moms med 1 087 741 kr.

#### Not 4. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	107 032	117 839
Uppvärmning	468 716	516 461
Vatten och avlopp	146 725	134 772
Sophämtning	88 771	96 794
	<b>811 244</b>	<b>865 865</b>
<b>Funktionell anläggningservice</b>		
Hissbesiktning	10 673	18 913
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	4 731	7 755
Brandskydd	3 656	0
	<b>19 059</b>	<b>26 668</b>
<b>Köpta tjänster</b>		
Fastighetsskötsel	65 028	105 797
Fastighetsstäd	123 194	83 454
Snöröjning/sandning	5 405	5 237
Övriga köpta tjänster	35 906	6 506
	<b>229 533</b>	<b>200 995</b>
<b>Distribuerade servicetjänster</b>		
Bredband	32 160	38 816
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	52 882	30 144
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	200 408	210 460
	<b>253 290</b>	<b>240 604</b>
<b>Reparationer</b>		
Reparationer	312 452	240 129
<b>Underhåll</b>		
Underhåll	644 348	2 558 204
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>2 302 086</b>	<b>4 171 281</b>

## Not 5. Administration och förvaltning

	2025	2024
<b>Medlems- och föreningsavgifter</b>		
Övriga medlemsavgifter	11 134	14 710
<b>Ekonomisk förvaltning</b>		
Arvode ekonomisk förvaltning	58 524	51 546
Extra ekonomisk förvaltning	18 960	9 352
	<b>77 485</b>	<b>60 898</b>
<b>Revision</b>		
Revisionsarvode	25 997	24 919
<b>Kommunikation</b>		
Tele- och datakommunikation	8 098	37 724
<b>Övriga kostnader</b>		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	18 137	4 674
Konsultarvode	170 085	66 827
Bankkostnader	4 207	7 607
Hyra lokal	2 525	2 000
Övriga kostnader	47 206	91 558
	<b>242 160</b>	<b>172 666</b>
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>364 873</b>	<b>310 916</b>

## Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	117 600	114 600
Sociala kostnader	36 477	36 007
	<b>154 077</b>	<b>150 607</b>
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>154 077</b>	<b>150 607</b>

## Not 7. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	24 306 338	24 306 338
<b>Summa:</b>	<b>24 306 338</b>	<b>24 306 338</b>

<b>Not 8. Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	46 469 950	46 469 950
Anskaffningsvärde mark	20 371 297	20 371 297
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>66 841 247</b>	<b>66 841 247</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 9 448 345	- 9 027 179
Årets avskrivningar	- 421 166	- 421 166
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-9 869 511</b>	<b>-9 448 345</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>56 971 736</b>	<b>57 392 902</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	60 400 000	52 600 000
Taxeringsvärde mark	106 400 000	117 600 000
	<b>166 800 000</b>	<b>170 200 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	154 000 000	156 000 000
Lokaler	12 800 000	14 200 000
	<b>166 800 000</b>	<b>170 200 000</b>

<b>Not 9. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	464 964	202 577
Inköp	0	262 387
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>464 964</b>	<b>464 964</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 104 890	- 33 763
Årets avskrivningar	- 92 992	- 71 127
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 197 882</b>	<b>- 104 890</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>267 082</b>	<b>360 074</b>

<b>Not 10. Allmän not med IB och UB</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 11. Skulder till kreditinstitut</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Belopp 2025-12-31</b>	<b>Belopp 2024-12-31</b>
Nordea	2026-03-24	2,280 %	3 000 000	3 298 480
Nordea	2026-03-24	2,237 %	3 776 580	3 598 100
Nordea	2026-10-20	2,354 %	6 145 187	6 145 187
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>12 921 767</b>	<b>13 041 767</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-12 921 767	-13 041 767
			<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

---

- Utredning och planering för fasadvätt/renovering
- Översyn och eventuell renovering eller utbyte av entrédörrar
- Översyn av interiörer på våningsplan och entré
- Projekt för inpasseringssystem med taggar på fler dörrar i fastigheten

## Underskrifter

Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-02

---

Mikael Olander  
Ordförande

---

Helena Tengstrand  
Ledamot

---

Mikael Gullström  
Ledamot

---

Ingela Hertz  
Ledamot

---

Karin Björlin  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025

---

Crowe Osborne AB  
Christer Eriksson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

11.05.2026 16:31

**SENT BY OWNER:**

Alexander Brask · 08.05.2026 13:05

**DOCUMENT ID:**

BJzqXBiC-e

**ENVELOPE ID:**

BJGcXroRZg-BJzqXBiC-e

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen KARLAVA  
GNEN 34 Stockholm.pdf

20 pages

**SHA-512:**

fb8007ef99a634b91a7b2bf940987e090b27d3fb142b24  
550e7a965d0bf2187b4d6298fabf2be2b05927fefffc93f  
09e00d71807e97fff1614fc3bf4faf4db2

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
Helena Gunilla Tengstrand lena.tengstrand@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 13:31 08.05.2026 13:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/08/02) IP: 90.130.58.165
Ingela Britt Anette Hertz ingela.hertz@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 13:48 08.05.2026 13:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/11/15) IP: 46.39.114.62
KARIN BJÖRLIN bjoerlin@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 13:56 08.05.2026 13:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/07/13) IP: 46.39.114.79
Mikael Bengt Olander maijk@mail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 19:27 08.05.2026 19:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/04/01) IP: 194.15.212.33
Mikael Gullström mikael.gullstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 12:13 08.05.2026 16:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/01/28) IP: 104.28.31.63
BO CHRISTER ERIKSSON christer.eriksson@crowe.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 16:31 11.05.2026 16:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/05/31) IP: 85.24.213.106

\* 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