

# Årsredovisning 2025

Brf Karlbergsvägen 71

716419-3869



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Karlbergsvägen 71

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 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 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 1985-07-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 1997-04-09 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
Kadetten 11		Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1980.

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 2 002 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 002 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Rebecka Antonsson Nilsson	Suppleant
Johan Olof Fredrik Järvung	Suppleant
Eva Margareta Levinson	Styrelseledamot
Jonas Erik Gurell	Styrelseledamot
Tobias Rosberg	Ordförande
Marko Babovic	Ledamot
Gustav Stangenborn	Suppleant

### Valberedning

Anna Agardh

Caroline Blix

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Kjell Sigurd Westring Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2011 ● Stambyte
- 2016 ● Fasadenovering  
Ny fjärrvärmecentral
- 2017 ● Stamspolning
- 2018 ● Trädgårdsupprustning
- 2019 ● Renovering av trapphus
- 2022 ● OVK  
Stamspolning
- 2024 ● Brandskyddskontroll  
Sotning

## Planerade underhåll

- 2026 ● Stamspolning inkl undersökning av rör status  
Taköversyn

## Avtal med leverantörer

Bredband	Telenor AB
Copyswede	Tele2 Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo RS AB
El	Skellefteå Kraft AB
Fastighetsskötsel	Polar vvs & fastighetstjänst AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Skorstensfejarmästare	Sundström Lars AB
Snöröjning	DM Tak AB
Trädgårdsskötsel	Littus Faciliteter AB
Trappstädning	Mickes Fönsterputs och Städ AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Förändringar i avtal

Byte av trappstädning firma till Mickses Fönsterputs och Städ AB

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	1 527 423	1 502 860	1 258 582	1 200 434
Resultat efter fin. poster	-311 668	-1 959	-47 998	-301 465
Soliditet (%)	39	41	41	25
Yttre fond	415 227	399 156	383 085	367 014
Taxeringsvärde	95 000 000	95 000 000	95 000 000	95 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	753	719	622	594
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,6	95,1	96,7	98,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 971	2 971	2 971	2 971
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 971	2 971	2 971	2 971
Sparande / kvm totalyta, kr	-37	57	38	-93
Elkostnad / kvm totalyta, kr	39	36	39	52
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	207	210	188	168
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	47	45	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	298	293	271	250
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,33	3,28	1,42	1,15
Räntekänslighet (%)	3,95	4,13	4,77	5,00

**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.

## Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat om -311 668 kr för räkenskapsåret.

Förlusten förklaras huvudsakligen av följande faktorer:

- Ökade reparations- och underhållskostnader, 271 tkr jämfört med 118 tkr föregående år. Året belastats av större/ fler åtgärder än normalt, bland annat inom bostäder, hissar och fönster.
- Högre avskrivningar, 237 tkr (föregående år 116 tkr), vilket är en redovisningsteknisk kostnad kopplad till fastighetens långsiktiga värdeminskning och investeringar.
- Oförändrat höga räntekostnader om 198 tkr, vilket fortsatt påverkar resultatet negativt.
- Driftkostnaderna ligger också på en hög nivå, särskilt inom energi (fjärrvärme, el och vatten), men dessa är relativt stabila jämfört med föregående år.

### Bedömning och åtgärder

Förlusten bedöms i huvudsak vara tillfällig och kopplad till:

- periodvis höga underhålls- och reparationsinsatser
- ökade avskrivningar till följd av tidigare investeringar

Styrelsen avser att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden genom att:

- Följa upp och planera underhållsåtgärder mer långsiktigt för att jämna ut kostnader över tid
- Se över avgiftsnivåerna i relation till kostnadsutvecklingen, särskilt räntor och drift
- Arbeta aktivt med kostnadskontroll, särskilt inom reparationer och externa tjänster
- Beakta ränteutvecklingen och vid behov omförhandla lån

Föreningens positiva kassaflöde före avskrivningar samt stabila intäktsbas innebär att betalningsförmågan på kort och medellång sikt bedöms vara god.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	7 552 954	-	-	7 552 954
Upplåtelseavgifter	4 517 264	-	-	4 517 264
Fond, yttre underhåll	399 156	-	16 071	415 227
Balkongfond	2 388 048	-	15 972	2 404 020
Balanserat resultat	-10 504 498	-1 959	-16 071	-10 522 527
Årets resultat	-1 959	1 959	-311 668	-311 668
<b>Eget kapital</b>	<b>4 350 966</b>	<b>0</b>	<b>-295 696</b>	<b>4 055 270</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 118 507
Årets resultat	-311 668
<b>Totalt</b>	<b>-8 430 175</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	16 071
Balanseras i ny räkning	-8 446 246
	<b>-8 430 175</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	1 527 423	1 502 860
Övriga rörelseintäkter	3	915	10 500
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 528 338</b>	<b>1 513 360</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 258 236	-1 093 189
Övriga externa kostnader	8	-104 008	-105 610
Personalkostnader	9	-45 992	-26 004
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-236 736	-115 800
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 644 972</b>	<b>-1 340 603</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-116 634</b>	<b>172 757</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 995	20 465
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-198 029	-195 180
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-195 033</b>	<b>-174 715</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-311 668</b>	<b>-1 959</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-311 668</b>	<b>-1 959</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 19	9 523 249	9 759 985
Markanläggningar	12	0	0
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 523 249</b>	<b>9 759 985</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 523 249</b>	<b>9 759 985</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		3 320	6 965
Övriga fordringar	15	768 608	808 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	68 117	77 022
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>840 045</b>	<b>892 758</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>840 045</b>	<b>892 758</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 363 294</b>	<b>10 652 743</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		12 070 218	12 070 218
Fond för yttre underhåll		415 227	399 156
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 485 445</b>	<b>12 469 374</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 118 507	-8 116 450
Årets resultat		-311 668	-1 959
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 430 175</b>	<b>-8 118 408</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 055 270</b>	<b>4 350 966</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 952 788	5 948 375
Leverantörsskulder		116 416	122 083
Skatteskulder		5 199	2 661
Övriga kortfristiga skulder		-2 193	713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	235 814	227 945
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 308 024</b>	<b>6 301 777</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 363 294</b>	<b>10 652 743</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-116 634</b>	<b>172 757</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	236 736	115 800
	<b>120 102</b>	<b>288 557</b>
Erhållen ränta	2 995	9 282
Erlagd ränta	-199 886	-192 617
Erhållen utdelning	0	11 183
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-76 789</b>	<b>116 404</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	12 444	-9 104
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	8 104	-13 048
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-56 241</b>	<b>94 252</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-968 624
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-968 624</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Balkongfond	15 972	-32 279
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>15 972</b>	<b>-32 279</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-40 269</b>	<b>-906 651</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>800 433</b>	<b>1 707 083</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>760 164</b>	<b>800 433</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Karlbergsvägen 71 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	1,20 - 5,00 %

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 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.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 439 160	1 439 160
Hysesintäkter, lokaler	26 250	8 776
Kabel-TV/Bredband	51 480	51 480
Övriga intäkter	10 533	3 444
<b>Summa</b>	<b>1 527 423</b>	<b>1 502 860</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-5	0
Försäkringsersättning	920	0
Återbetaln. all Framtid	0	10 500
<b>Summa</b>	<b>915</b>	<b>10 500</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	28 008	23 700
Städning	54 317	57 606
Övrigt	26 578	50 284
Besiktning och service	22 606	18 135
Trädgårdsarbete	4 379	14 354
Snöskottning	18 382	7 632
<b>Summa</b>	<b>154 269</b>	<b>171 711</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	75 890	0
Tvättstuga	3 325	26 296
Källarutrymmen	0	24 795
Dörrar och lås/porttele	0	3 697
VA	15 277	0
Ventilation	3 125	45 734
El	2 295	3 313
Hissar	31 876	9 780
Tak	0	4 813
Fönster	121 422	0
Gård/markytor	4 439	0
Temp. rep und eller projekt	13 416	0
<b>Summa</b>	<b>271 065</b>	<b>118 428</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	78 750	71 938
Uppvärmning	414 574	420 456
Vatten	103 807	94 007
Sophämtning	46 990	35 211
<b>Summa</b>	<b>644 121</b>	<b>621 612</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	79 747	75 055
Kabel-TV	5 963	5 850
Bredband	53 460	53 460
Arvode teknisk förvaltning	3 063	3 063
Fastighetsskatt	46 548	44 010
<b>Summa</b>	<b>188 781</b>	<b>181 438</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	50 210	51 425
Förbrukningsmaterial	3 145	4 237
Revisionsarvoden	5 000	5 000
Ekonomisk förvaltning	45 652	44 948
<b>Summa</b>	<b>104 008</b>	<b>105 610</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	35 000	19 016
Sociala avgifter	10 992	6 988
<b>Summa</b>	<b>45 992</b>	<b>26 004</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	198 003	195 014
Övriga räntekostnader	26	166
<b>Summa</b>	<b>198 029</b>	<b>195 180</b>

**NOT 11, BYGGNAD OCH MARK**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	12 498 177	10 079 548
Årets inköp	0	2 418 629
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>12 498 177</b>	<b>12 498 177</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 738 192	-2 622 392
Årets avskrivning	-236 736	-115 800
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 974 928</b>	<b>-2 738 192</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>9 523 249</b>	<b>9 759 985</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>983 834</i>	<i>983 834</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde mark	60 000 000	65 000 000
<b>Summa</b>	<b>95 000 000</b>	<b>95 000 000</b>

**NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR**

	2025	2024
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	354 086	354 086
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>354 086</b>	<b>354 086</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-354 086	-354 086
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-354 086</b>	<b>-354 086</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	114 484	114 484
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>114 484</b>	<b>114 484</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-114 484	-114 484
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-114 484</b>	<b>-114 484</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	1 450 005
Årets investeringar	971 721	1 073 409
Omfört till Byggnad	-971 721	-2 523 414
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 444	8 338
Nabo Klientmedelskonto	386 196	345 354
Borgo	373 968	455 079
<b>Summa</b>	<b>768 608</b>	<b>808 771</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 764	15 573
Fastighetsskötsel	1 975	3 950
Försäkringspremier	27 014	25 723
Kabel-TV	1 495	1 481
Bredband	13 365	13 365
Förvaltning	17 504	16 930
<b>Summa</b>	<b>68 117</b>	<b>77 022</b>

NOT 17, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-03	3,12 %	2 932 500	2 932 500
Stadshypotek	2026-03-03	3,14 %	1 015 875	1 015 875
Stadshypotek	2026-03-03	3,14 %	2 000 000	2 000 000
<b>Summa</b>			<b>5 948 375</b>	<b>5 948 375</b>
Varav kortfristig del			5 948 375	5 948 375

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 948 375 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 945	5 794
El	6 985	7 138
Uppvärmning	56 068	56 276
Utgiftsräntor	15 000	16 857
Vatten	17 346	15 682
Förutbetalda avgifter/hyror	126 470	126 198
<b>Summa</b>	<b>235 814</b>	<b>227 945</b>

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 040 000	9 040 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-27.

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

Stockholm

---

Eva Margareta Levinson  
Styrelseledamot

---

Jonas Erik Gurell  
Styrelseledamot

---

Marko Babovic  
Ledamot

---

Tobias Rosberg  
Ordförande

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

---

Kjell Sigurd Westring  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

04.05.2026 15:04

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 04.05.2026 11:06

**DOCUMENT ID:**

Hk2tZylAWg

**ENVELOPE ID:**

ryotbkUAWI-Hk2tZylAWg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Karlbergsvägen 71, 716419-3869 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

e468bb8aa4592b1911dcb3892aae03c9e053c17ee42f0e9c4d7418b02313835ec25c65c42c66f3cc67d83fc3c3ded63effcb75bb8c8bc57590ed7905dc2f52a

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



PAeS  
sealed

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. Tobias Wilhelm Rosberg</b> tobias.rosberg@aix.se	 <b>Signed</b> Authenticated	<b>04.05.2026 11:07</b> 04.05.2026 11:06	<b>eID</b> Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 212.247.166.254
<b>2. MARKO BABOVIC</b> m@babovic.se	 <b>Signed</b> Authenticated	<b>04.05.2026 11:14</b> 04.05.2026 11:12	<b>eID</b> Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 89.253.101.91
<b>3. Eva Margareta Levinson</b> evalevinson@icloud.com	 <b>Signed</b> Authenticated	<b>04.05.2026 11:39</b> 04.05.2026 11:38	<b>eID</b> Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 90.129.235.77
<b>4. Jonas Erik Gurell</b> jonas.gurell@icloud.com	 <b>Signed</b> Authenticated	<b>04.05.2026 14:39</b> 04.05.2026 14:36	<b>eID</b> Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 172.226.48.77
<b>5. KJELL WESTRING</b> kjell.w40@outlook.com	 <b>Signed</b> Authenticated	<b>04.05.2026 15:04</b> 04.05.2026 15:01	<b>eID</b> Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 85.230.101.169

\* 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

**Bostadsrättsföreningen Karlbergsvägen 71**

Org.nr. 716419-3689

**Rapport från lekmannarevisor**

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2025. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

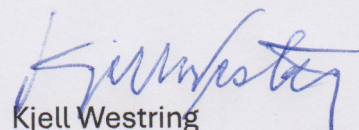
Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med Föreningens stadgar.

Jag anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen och
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet

Stockholm den 4 maj 2026



Kjell Westring

Av Föreningsstämman utsedd lekmannarevisor