







Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Karlberg 56

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karlberg 56 med säte i Stockholm org.nr. 702001-0869 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bosdtadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Volontären 1	1907-01-01	1909
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m^2
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 343
Totalt 48 objekt		**3 343**

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 16 st 2 rok, 16 st 3 rok, 5 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Göran Karlsson	Ordförande	2021-05-01	
Lennart Karl Wi Jonasson	Ledamot	2021-05-01	2025-05-09
Magnus Lindström	Ledamot	2024-04-26	
Helena Franzén	Ledamot	2025-05-09	
Fadi Chamsine	Ledamot	2024-04-26	
Jonida Qureshi	Ledamot	2023-04-27	2025-05-09
Mikael Engfors	Suppleant	2023-04-27	
Peter Mäkk	Suppleant	2017-10-30	
Jenny Ivarsson	Suppleant	2022-04-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Karlsson, Magnus Lindström och Fadi Chamsine

Styrelsen har under året hållit 14 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Auktoriserad revisor har varit Ronja Persson, Parameter Revision AB. Internrevisor har varit Erika Zens Lindberg.

Valberedning har varit: Mattias Stengl och Fabian Landelius , vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29. På stämman deltog 19 st röstberättigade medlemmar fysiskt och 5 st via fullmakt.

Den 6 februari 2025 genomfördes extra föreningsstämma där beslut togs om försäljning av råvinden till Gleipnergruppen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Underhållsplanen sträcker sig mellan 2024 till 2031.
När vinden bebyggs planerar föreningen att uppdatera underhålsplanen då mycket i fastighetens underhåll påverkas av byggnationen.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-25.

Under våren installerades en ny cykelrumsdörr som även har behandlats med antiklotterskydd.

I september/oktober genomfördes underhållsspolning av vertikala och horisontella stammar.

Ett stamläckage från bastuduscharna ner till källaren medförde att duschrummet renoverades.

10 cykelplatser har ordningsställts på nedre gården och nya gårdsmöbler har köpts in.

Den 30 december 2024 tecknade föreningen upplåtelseavtal och entreprenadavtal med Gleipnergruppen AB avseende försäljningen av råvinden mot Tomtebogatan, under förutsättning av godkännande på en extra föreningsstämma. Den 6 februari 2025 genomfördes extra föreningsstämma där beslut togs om försäljning av råvinden till Gleipnergruppen.

Bygglov har erhållits för fyra lägenheter om totalt ca 361 kvm boarea. Bygglovet avser i nuläget lägenheter utan terrasser, och en kompletterande ansökan för terrasser är inlämnad. Den slutliga ersättningen till föreningen fastställs först när projektet är färdigställt och beror bland annat på utformningen (med eller utan terrasser). Intäkterna från försäljningen är avsedda att användas till amortering av föreningens lån samt framtida underhåll.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2002	Fasadrenovering
2002	Takrenovering, omläggning gatusidan Tomtebogatan
2004	Omläggning tak gårdssidan
2005	Byte av hissmotor Rörstrandsgatan 56B
2007	Byte av elstigare Rörstrandsgatan 56A
2009	Målning av trapphusen
2010	Ny värmecentral, injustering av radiatorer
2013	Stambyte
2013	Renovering av elcentral och elstigare samt 3-fas i Rörstrandsgatan 56B & Tomtebogatan 53
2013	Ventilation har renoverats i kök och badrum
2016	Byte av tvättmaskin i tvättstugan
2017	Renovering av fönster i kuporna
2018-2019	Omläggning av taket R56A-B
2019	Renovering av fönster mot Rörstrandsgatan
2020-2022	Renovering av fönster Rörstrandsgatan 56 A & B
2020	Reparation av gårdstrappan
2020	Målning av gårdsdörrar
2020	Byte av tryckstegringspump
2021-2022	Renovering av fönster Tomtebogatan 53
2021	Byte av tvättmaskin i tvättstugan
2021	Lagning av gårdsfasad
2022	Ny plåt på innergårdsmurarna
2022	Insättning av energisparglas i trapphusfönsterna
2023	Ny torktumlare och nytt torkskåp
2024	Renovering av tvättstuga
2024	Renovering portar Rörstrandsgatan 56 A & B, inkl. nya automatiska dörrstängare
2024	Tätning av 10 rökkanaler
2025	Ny cykelrumsdörr
2025	Stamspolning
2025	Renovering av duschrummet utanför bastun

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Isolering vind Rörstrandsgatan, 675 000 kr*
2026	Förråd, 675 000 kr*
2026	Säkerhetsdörrar och postboxar, 1 955 000 kr*
2026	Byte två hissmaskiner & höjning, 2 015 000 kr*
2026	Byte av hissmaskin, 1 000 000 kr
2027	Omläggning gård, 1 000 000 kr
2028	Omputsning gårdsfasad, 1 000 000 kr
2028	Omputsning gatufasader, 2 200 000 kr

*Del av vindsupplåtelseentreprenaden

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 15 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	130	72	95	241	231
Skuldsättning, kr/kvm	5 592	5 592	5 592	6 192	6 250
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 592	5 592	5 592	6 192	6 250
Räntekänslighet, %	7	8	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	230	229	210	192	199
Årsavgifter, kr/kvm	773	719	703	703	703
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	95	95	94	95
Totala intäkter, kr/kvm	828	758	742	744	738
Nettoomsättning, tkr	2 732	2 508	2 480	2 487	2 465
Resultat efter finansiella poster, tkr	21	-723	-18	170	9
Soliditet, %	57	57	58	56	57

Definitioner till nyckeltalen finns i Not 1.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	173 737	0	0	173 737
Uppskrivningsfond, kr	32 476 791	0	0	32 476 791
Underhållsfond, kr	522 604	0	-142 604	380 000
S:a bundet eget kapital, kr	**33 173 132**	**0**	**-142 604**	**33 030 528**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 429 098	-722 696	142 604	-5 009 190
Årets resultat, kr	-722 696	722 696	20 800	20 800
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-5 151 794**	**0**	**163 404**	**-4 988 390**
S:a eget kapital, kr	**28 021 338**	**0**	**20 800**	**28 042 138**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 380 000 kr samt ianspråktagande skett med 522 604 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 151 794
Årets resultat, kr	20 800
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-5 130 994**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservation till underhållsfond, kr	-380 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	77 906
Balanseras i ny räkning, kr	**-5 433 088**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 731 937	2 507 743
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 824	27 614
Summa Rörelseintäkter		**2 767 761**	**2 535 357**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 771 867	-2 112 635
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 740	-87 402
Personalkostnader	Not 6	-76 294	-69 984
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-336 150	-336 150
Summa Rörelsekostnader		**-2 288 050**	**-2 606 172**
Rörelseresultat		**479 711**	**-70 815**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 010	2 903
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-459 920	-654 783
Summa Finansiella poster		**-458 910**	**-651 880**
Resultat efter finansiella poster		**20 800**	**-722 696**
Resultat före skatt		**20 800**	**-722 696**
Årets resultat		**20 800**	**-722 696**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	47 667 557	48 003 707
Summa Materiella anläggningstillgångar		**47 667 557**	**48 003 707**
Summa Anläggningstillgångar		**47 667 557**	**48 003 707**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 684	41 806
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	927 026	774 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	140 522	104 318
Summa Kortfristiga fordringar		**1 074 232**	**920 261**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	192 712	179 272
Summa Kassa och bank		**192 712**	**179 272**
Summa Omsättningstillgångar		**1 266 945**	**1 099 533**
Summa Tillgångar		**48 934 502**	**49 103 240**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		173 737	173 737
Uppskrivningsfond		32 476 791	32 476 791
Fond för yttre underhåll (balkongfond)		380 000	522 604
Summa Bundet eget kapital		**33 030 528**	**33 173 132**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 009 190	-4 429 098
Årets resultat		20 800	-722 696
Summa Ansamlad förlust		**-4 988 390**	**-5 151 794**
Summa Eget kapital		**28 042 138**	**28 021 338**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	0	6 258 833
Summa Långfristiga skulder		**0**	**6 258 833**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		18 694 333	12 435 500
Leverantörsskulder		235 314	119 119
Skatteskulder		5 851	6 947
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	1 426 852	1 426 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	530 015	834 651
Summa Kortfristiga skulder		**20 892 364**	**14 823 069**
Summa Skulder		**20 892 364**	**21 081 902**
Summa Eget kapital och skulder		**48 934 502**	**49 103 240**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	479 711	-70 815
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	336 150	336 150
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**336 150**	**336 150**
Erhållen ränta	1 010	2 903
Erlagd ränta	-499 437	-679 102
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**317 433**	**-410 865**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 507	-17 566
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-150 021	-33 428
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-153 528**	**-50 994**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**163 905**	**-461 859**
Årets kassaflöde	**163 905**	**-461 859**
Likvida medel vid årets början	**911 901**	**1 373 759**
Likvida medel vid årets slut	**1 075 805**	**911 901**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	100 år. (1%)
Stambyte:	50 år. (2%)
Elanläggning:	20 år. (5%)
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten (försäkringsärenden) per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per

kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	**Nettoomsättning**	**2025-01-01 2025-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 582 475	2 402 837
	Hyror lokaler	84 924	83 608
	Övriga primära intäkter	64 538	21 298
	Summa Bruttoomsättning	**2 731 937**	**2 507 743**
	Summa Nettoomsättning	**2 731 937**	**2 507 743**

Not 3	**Övriga rörelseintäkter**	**2025-01-01 2025-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	35 824	27 614
	Summa Övriga rörelseintäkter	**35 824**	**27 614**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-203 595	-254 506
	Snö och halk-bekämpning	-16 750	-23 622
	Reparationer	-123 089	-118 667
	Planerat underhåll	-77 906	-628 595
	Försäkringsskador	-256 975	0
	El	-64 084	-52 064
	Uppvärmning	-600 672	-603 169
	Vatten	-102 852	-109 744
	Sophämtning	-103 003	-90 223
	Fastighetsförsäkring	-68 363	-60 139
	Kabel-TV och bredband	-71 297	-70 947
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-83 280	-78 240
	Övriga driftkostnader	0	-22 718
	Summa Driftskostnader	**-1 771 867**	**-2 112 635**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-2 000	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-19 498	0
	Administrationskostnader	-36 526	-26 352
	Extern revision	-34 469	-33 125
	Konsultkostnader	0	-625
	Medlemsavgifter	-7 229	0
	Föreningsverksamhet	-4 017	-2 800
	Övriga förvaltningskostnader	0	-24 500
	Summa Övriga externa kostnader	**-103 740**	**-87 402**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-990	-990
	Övriga arvoden	-57 300	-52 499
	Sociala avgifter	-18 004	-16 495
	Summa Personalkostnader	**-76 294**	**-69 984**

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-458 020	-653 533
	Övriga räntekostnader	-1 900	-1 250
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-459 920**	**-654 783**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 174 719	16 174 719
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 562 317	3 562 317
	Omklassificeringar	0	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**19 737 036**	**19 737 036**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-4 210 120	-3 873 970
	Årets avskrivningar	-336 150	-336 150
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-4 546 270**	**-4 210 120**
	Ackumulerade uppskrivningar		
	Ingående uppskrivningar	32 476 791	32 476 791
	Summa Ackumulerade uppskrivningar	**32 476 791**	**32 476 791**
	Utgående redovisat värde	**47 667 557**	**48 003 707**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	52 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	100 000 000	109 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**152 000 000**	**155 000 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	22 222 000	22 222 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**22 222 000**	**22 222 000**

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	883 093	732 628
	Övriga fordringar	43 933	41 508
	Summa Övriga fordringar	**927 026**	**774 136**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	140 522	104 318
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**140 522**	**104 318**

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 7	82 711	69 351
	Bankkonto 8	110 001	109 921
	Summa Kassa och bank	**192 712**	**179 272**

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	1,04%	2026-07-30	6 258 833	0
Stadshypotek AB	2,89%	2026-01-02	4 812 500	0
Stadshypotek AB	2,89%	2026-01-02	7 623 000	0
			18 694 333	**0**

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	18 694 333
Kortfristig del	18 694 333
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,27%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Inre fond	1 410 500	1 410 500
	Övriga kortfristiga skulder	16 352	16 352
	Summa Övriga skulder	**1 426 852**	**1 426 852**

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	224 520	457 231
	Upplupna räntekostnader	98 518	138 035
	Övriga upplupna kostnader	206 977	239 385
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**530 015**	**834 651**

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avseende vinden pågår ett bygglovsärende hos Stadsbyggnadskontoret. Både föreningen och köparen, Gleipnergruppen, inväntar beslut och hoppas på ett snarast möjligt avgörande.
Det finns inget pågående underhållsarbete kopplat till vinden.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.
Årsredovisningen fastställdes 2026-03-01.

Styrelsen
Göran Karlsson
Helena Franzén
Fadi Chamsine
Magnus Lindström

Internrevisor
Erika Lindberg

Auktoriserad revisor
Ronja Persson
Parameter Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Karlberg 56
Org.nr. 702001-0869

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karlberg 56 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Parameter REVISION

Dokument-ID 092221155575751833888 Signerat EL, RP

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Karlberg 56 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Ronja Persson

Auktoriserad revisor

Erika Lindberg

Förtroendevald revisor

Parameter REVISION

Dokument-ID 092221155575751833388 Signerat EL, RP

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Karlberg 56 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Göran Karlsson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 09:52:35

Helena Franzén
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 10:36:26

Fadi Chamsine
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 10:14:13

Magnus Lindström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 10:28:17

Erika Lindberg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 11:25:23

Ronja Persson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 09:41:50

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Karlberg 56 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Erika Lindberg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 11:22:56

Ronja Persson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 09:42:54