

Årsredovisning för  
**Brf Karlavagnen 11**

716416-5719

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>1</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>5</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>6</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>8</b>
<b>Noter</b>	<b>9</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>14</b>

### **Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Brf Karlavagnen 11 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-05-19. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2026-05-19

Kerstin Kronholm Critti  
Ordförande

## Förvaltningsberättelse

### Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 11

Org.nr 716416 - 5719

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 11 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31, föreningens 43:e verksamhetsår.

### Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

2025-01-01-2025-05-20:

Sebastian Hamilton	ledamot, ordförande
Eva Barkman	ledamot
Kerstin Kronholm Critti	ledamot
Erik Netz	ledamot
Anna Mhlzen	ledamot
Lars Heikensten	suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2025 och vid konstituerande styrelsesammanträde efter stämman valdes följande styrelse:

Sebastian Hamilton	ledamot, ordförande (avgick ur styrelsen den 8 februari 2026)
Eva Barkman	ledamot
Kerstin Kronholm Critti	ledamot, ordförande fr o m 8 februari 2026
Erik Netz	ledamot
Anna Mhlzen	ledamot
Lars Heikensten	suppleant, ledamot fr o m 8 februari 2026

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Revisorer

Vid föreningsstämman valdes som revisorer Per Lundström. Till revisorssuppleant valdes Susanna Heghammar och till internrevisor valdes Åsa Zettergren och till internrevisorssuppleant Helena Nilsson.

### Valberedning

Vid föreningsstämman valdes till valberedningen Koit Veertee (sammanställande) och Per Nilsson.

## Allmänt om fastigheten

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening.

Ordinarie föreningsstämma hölls tisdagen den 20 maj 2025. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda styrelsesammanträden och därutöver haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden.

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Antal medlemmar vid årets början: 32 st  
Förändring under året: 0 st  
Antal medlemmar vid årets slut: 32 st

Under året har, enligt köpekontraksdatum, inga lägenhetsöverlåtelser skett.

En hyresrätt fick en ny hyresgäst fr o m den 15 april 2026.

Nabo Group AB sköter den löpande fastighetsskötseln samt ansvaret för den tekniska förvaltningen.

## Händelser under året

Gemensam vårstädning på gården ägde rum den 20 maj inklusive storstädning av cykelförrådet.

Det har med alla berörda medlemmars hjälp åtgärdats brister som funnits avseende OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) i respektive lägenhet.

En översyn av rörstammar samt värmecentral har gjorts mha Nabo.

Under senare delen av året upptäcktes läckage från värmecentralens expansionskärl vilket nu är föremål för utredning.

Anticimex-besiktning med fokus på våtutrymmen ägde rum i december.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och Fastighetsägarna.

Stadgarna är registrerade hos Bolagsverket 2020-02-03.

## Underhållsplan

Under året har föreningen följt upp underhållsplanen, vilken uppdaterades år 2024 med stöd från Nabo

## Framåtblick

Fokus för år 2026 är en förestående renovering av bägge fastigheternas rörstammar genom relining samt byte av värmecentral.

Fuktskador som uppstått pga nederbörd i januari månad 2026 avseende Vegagatan 17 ska åtgärdas. Uppföljning av OVK inkl upprättande av ritningar över rökanaler behöver ske inför kontroll som ska ske år 2027.

## Ekonomi

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Calculare i Österskär AB.

Föreningen redovisar för året ett negativt resultat, men bibehåller en mycket god ekonomi. Föreningen har de senaste åren kunnat amortera kraftigt och har en god soliditet. Styrelsen bedömer i nuläget att det behöver tas upp lån om cirka 1,5 mkr för att finansiera renovering av rörstammar samt byte av värmecentral. Vi bedömer i nuläget inte att vi behöver se över medlemsavgifterna. Styrelsen fortsätter att löpande bevaka föreningens ekonomiska utveckling.

## Taxeringsvärde

Fastigheten har under 2025 varit taxerad till 128 600 000 kr (förra året 134 400 000 kr), varav markvärdet utgör 81 800 000 kr och byggnadsvärdet 46 800 000 kr. Av det totala taxeringsvärdet belöper 114 000 000 kr på bostäder och 14 600 000 kr på lokaler.

### Fastighetsavgift och fastighetskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2025 har varit 1 724 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningen har under året inte amorterat på sina lån. De sammanlagda lånen uppgår den 31 december 2025 till 2 500 000 kr (förra året 2 500 000 kr). (Se nedan).

Fastigheten har under 2025 varit fullvärdeförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Inga löner eller arvoden har utbetalats under året. Revisionsarvode till extern revisor har utbetalats med 14 913 kr (14 475 kr).

### Fastighetslån

Långgivare	Räntesats (%)	Bundet till	Ing.skuld 2025-01-01	Årets förändring	Utg.skuld 2025-12-31
Nordea	2,85	2026-09-16	2 500 000	-	2 500 000
<b>Saldo</b>			<b>2 500 000</b>	<b>-</b>	<b>2 500 000</b>

### Nyckeltal i kr

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	209	209	209	209	209
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 063	1 063	1 276	1 276	1 276
Energikostnad/kvm totalyta	249	240	215	188	186
Sparande/kvm totalyta	102	-15	175	190	198
Räntekänslighet (%)	5,08	5,08	6,10	6,10	6,10
Soliditet (%)	66	67	65	66	67
Resultat efter finansiella poster	-86 912	-386 650	-85 874	-80 049	-161 264
Nettoomsättning	2 212 816	2 169 356	2 076 527	1 929 782	1 882 476
Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna	22	23	23	25	26

Totalyta (2974 kvm) = bostadsyta (2351 kvm) + lokalyta (623 kvm)

Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelstal.

### Lån/kvm bostadsrättsyta

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostadsrätter och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor del av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelstal.

### Energikostnad

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter bostadsrättsyta och lokaler för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

### Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme. Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Nyckeltalet beräknas enligt följande: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll, samt till sist justerar för väsentliga poster som inte är en del av den normala verksamheten.

### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

### Förändring eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgift</i>	<i>Balanserade vinstmedel</i>	<i>Redovisat årsresultat</i>
Belopp vid årets ingång	891 819	4 459 824	1 643 239	-386 650
<i>Disposition av föregående års resultat</i>			-386 650	386 650
Årets resultat				-86 912
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>891 819</b>	<b>4 459 824</b>	<b>1 256 589</b>	<b>-86 912</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att årets underskott	-86 912
jämte balanserat överskott	1 256 589
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>1 169 677</b>

Vad beträffar företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	2 220 416	2 171 491
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>2 220 416</b>	<b>2 171 491</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Driftskostnader:</b>	3		
Fastighetsskötsel och städning		-240 898	-194 944
Reparationer		-368 604	-647 412
Taxebundna kostnader		-830 277	-796 158
Övriga driftskostnader		-346 715	-323 473
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-106 545	-137 467
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>-1 893 039</b>	<b>-2 099 454</b>
<b>Avskrivningar:</b>			
Avskrivningar av byggnad	4	-338 988	-338 988
Avskrivningar inventarier	5	-3 993	-3 993
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-342 981</b>	<b>-342 981</b>
<b>SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER</b>		<b>-2 236 020</b>	<b>-2 442 435</b>
<b>Finansiella poster:</b>			
Utdelningar	6	6 758	6 603
Ränteintäkter m.m.		17	101
Räntekostnader m.m.	7	-78 084	-122 409
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-71 309</b>	<b>-115 705</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-86 912</b>	<b>-386 650</b>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Mark		2 566 014	2 566 014
Byggnad	4	5 221 360	5 560 348
Inventarier, verktyg och installationer	5	27 294	31 287
		<u>7 814 668</u>	<u>8 157 649</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>7 817 468</u>	<u>8 160 449</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	9	64 041	117 493
Övriga fordringar		16 023	16 571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		146 451	158 295
		<u>226 515</u>	<u>292 359</u>
<b>Kassa och bank</b>	10	1 786 209	1 398 624
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 012 724</u>	<u>1 690 983</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>9 830 192</u>	<u>9 851 432</u>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		891 819	891 819
Upplåtelseavgift		4 459 824	4 459 824
		<u>5 351 643</u>	<u>5 351 643</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 256 589	1 643 239
Årets resultat		-86 912	-386 650
		<u>1 169 677</u>	<u>1 256 589</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>6 521 320</u>	<u>6 608 232</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 500 000	2 500 000
Kunddeposition		175 576	175 576
Summa Långfristiga skulder		<u>2 675 576</u>	<u>2 675 576</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
	12		
Leverantörsskulder		160 287	57 109
Skatteskulder		16 113	37 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		456 896	473 383
Summa kortfristiga skulder		<u>633 296</u>	<u>567 624</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>9 830 192</u>	<u>9 851 432</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-86 912	-386 650
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m</b>		
Avskrivningar	342 981	342 981
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>256 069</b>	<b>-43 669</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	65 844	22 342
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	65 672	-79 318
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>387 585</b>	<b>-100 645</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Kunddeposition		-
Amortering av låneskulder	-	-500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>387 585</b>	<b>-600 645</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 398 624</b>	<b>1 999 269</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 786 209</b>	<b>1 398 624</b>

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Föreningens finansiella rapporter är upprättade i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Fr o m år 2014 tillämpar föreningen K3-regelverket.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden, om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

### Avskrivningsprocent

Stomme och grund 1%

Stomkompl/innerväggar 1,7%

Värme och VS 4,8%

Fasad 4,8%

Fönster 4,7%, 10%

Yttertak 5%

Restpost inkl hiss 5%, 10%

EI 10%

Inventarier 20 %

Maskiner 10 %

### Intäkter

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med journalföring av utställda fakturor för nästkommande månad, vilket sker månatligen.

## Not 2 Årsavgifter, hyror m.m.

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	491 848	491 848
Hyror lokaler	1 598 568	1 555 108
Fastighetsskatt, lokaler	122 400	122 400
Övriga ersättningar och intäkter	3 600	400
Diverse intäkter	4 000	1 735
<b>Summa</b>	<b>2 220 416</b>	<b>2 171 491</b>

### Not 3 Driftskostnader

#### Fastighetsskötsel och städning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel	79 504	75 844
Städning	65 727	65 326
Snöröjning	17 863	5 938
Sotning och OVK	38 130	1 500
Mattor	13 396	12 804
Gården		14 510
Hiss, service och besiktning	9 695	9 514
Värmeanläggning, service	7 379	9 508
Förbrukningsmaterial	402	
Korttidsinventarier	8 802	
<b>Summa</b>	<b>240 898</b>	<b>194 944</b>

#### Reparationer

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Reparation lokaler	179 919	18 176
Reparation tvättstuga		6 937
Reparation lås	1 993	11 825
Reparation portar och dörrar	994	54 653
Reparation VVS	137 875	129 929
Reparation värmeanläggning		2 150
Reparation elinstallationer	13 616	
Reparation hiss	17 497	44 958
Reparation tak	3 625	344 527
Reparation fönster		29 788
Reparation gården	13 085	4 469
<b>Summa</b>	<b>368 604</b>	<b>647 412</b>

#### Taxebundna kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El	72 203	60 963
Värme	543 980	541 149
Vatten	124 710	110 733
Sophämtning	89 384	83 313
<b>Summa</b>	<b>830 277</b>	<b>796 158</b>

#### Övriga driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsförsäkring	98 385	92 488
Fastighetsskatt lokaler	146 000	144 000
Fastighetsavgift	34 480	32 600
Kabel-TV och bredband	67 850	54 385
<b>Summa</b>	<b>346 715</b>	<b>323 473</b>

## Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Revisionskostnad, extern revisor	14 913	14 475
Utgift styrelse och stämma	14 775	13 646
Ekonomisk förvaltning	54 451	49 500
Administrationskostnader	1 615	1 537
Konsultarvoden	938	6 313
Avgifter till organisation	10 653	10 561
Övriga driftskostnader	9 200	41 435
<b>Summa</b>	<b>106 545</b>	<b>137 467</b>

## Not 4 Byggnad och inventarier

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Stomme och grund	4 409 104	4 409 104
Avskr stomme och grund	-2 001 422	-1 955 121
<b>Restvärde</b>	<b>2 407 682</b>	<b>2 453 983</b>
Stomkompl/innerväggar	2 939 403	2 939 403
Avskr stomkompl/innerväggar	-1 571 724	-1 521 070
<b>Restvärde</b>	<b>1 367 679</b>	<b>1 418 333</b>
Värme och VS	2 147 121	2 147 121
Avskr värme och VS	-1 940 971	-1 837 896
<b>Restvärde</b>	<b>206 150</b>	<b>309 225</b>
Fasad	734 851	734 851
Avskr fasad	-664 294	-629 017
<b>Restvärde</b>	<b>70 557</b>	<b>105 834</b>
Fönster	956 477	956 477
Avskr fönster	-798 622	-776 072
<b>Restvärde</b>	<b>157 855</b>	<b>180 405</b>
Yttertak	1 155 433	1 155 433
Avskr yttertak	-610 202	-552 432
<b>Restvärde</b>	<b>545 231</b>	<b>603 001</b>
Restpost inkl hiss	2 202 055	2 202 055
Avskr restpost inkl hiss	-1 735 849	-1 712 488
<b>Restvärde</b>	<b>466 206</b>	<b>489 567</b>
El	583 061	583 061
Avskr el	-583 061	-583 061
<b>Restvärde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Maskiner	39 938	39 938
Avskrivningar maskiner	-12 644	-8 651
<b>Restvärde</b>	<b>27 294</b>	<b>31 287</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
- Vid årets början	15 227 018	15 227 018
- Nyanskaffningar		
- Avyttringar och utrangeringar		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
- Vid årets början	-9 666 670	-9 327 682
- Årets avskrivning enligt plan	-338 988	-338 988
- Avyttringar och utrangeringar		
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 221 360</b>	<b>5 560 348</b>

<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader:	46 800 000	41 200 000
Taxeringsvärde mark:	81 800 000	93 200 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>128 600 000</b>	<b>134 400 000</b>

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	139 451	139 451
Vid årets slut	139 451	139 451
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-108 164	-104 171
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-3 993	-3 993
Vid årets slut	-112 157	-108 164
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>27 294</b>	<b>31 287</b>

## Not 6 Utdelningar m.m.

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Utdelning skattefri	6 758	6 603
<b>Summa</b>	<b>6 758</b>	<b>6 603</b>

## Not 7 Räntekostnader m.m.

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader för skatter och avgifter	377	476
Låneräntor	71 252	116 698
Kapital- och bankkostnader	6 455	5 235
<b>Summa</b>	<b>78 084</b>	<b>122 409</b>

## Not 8 Finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Insatts SBC	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

## Not 9 Kortfristiga fordringar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Kundfordringar	64 041	117 493
Skattekonto	1 838	1 363
Skattefordran	12 876	15 208
Fordringar	1 309	
Förskottsbetalda kostnader	146 451	158 295
<b>Summa</b>	<b>226 515</b>	<b>292 359</b>

### Not 10 Kassa och bank

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Bank	1 780 632	1 393 064
Bank	5 577	5 560
<b>Summa</b>	<b>1 786 209</b>	<b>1 398 624</b>

### Not 11 Långfristiga skulder

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nordea 54498	2 500 000	2 500 000
Kunddeposition	175 576	175 576
<b>Summa</b>	<b>2 675 576</b>	<b>2 675 576</b>

Lånet ligger under långfristiga skulder då föreningen inte har för avsikt att lösa lånet utan det kommer att bindas om vid förfalldatum.

### Not 12 Kortfristiga skulder

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Leverantörsskulder	160 287	57 109
Skatteskuld	16 113	37 132
Upplupna räntekostnader	2 969	2 969
Upplupna kostnader	116 142	139 116
Förskottsbetalda avgifter	47 998	47 998
Förskottsbetalda hyror	289 787	283 300
<b>Summa</b>	<b>633 296</b>	<b>567 624</b>

### Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Panter för egna skulder m.m.	8 100 000	8 100 000
<b>Eventalförpliktelser</b>	Inga	Inga

## Underskrifter

Årsredovisningen blev färdigställd i Stockholm den dagen som framgår av min elektroniska underskrift

Kerstin Critti Kronholm

Eva Barkman

Erik Netz

Anna Mhlzen

Lars Heikensten

Min revisionsberättelse har avgivits den dagen som framgår av min elektroniska underskrift

Per Lundström  
Revisor

Åsa Zettergren  
Internrevisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

## Till föreningsstämman i Brf Karlavagnen 11 organisationsnummer 716416-5719

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Karlavagnen 11** för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025 -12-31.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt revisionssted i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssted i Sverige och 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 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 på fel.

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 avveckla verksamheten.

#### Revisorns 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 på fel, 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 revisionssted i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 får att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 lakttagelser under revisionen däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 Karlavagnen 10** för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 överträdelse 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 2026-

Per Lundström  
Föreningsvald revisor

This document contains 17 pages before this page  
Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

**ANNA MIHLZÉN**

e61797e3-aa41-4cd6-978e-29187136e367 - 2026-04-23 11:28:20 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 8e95fd9c-ad84-485f-b918-4020ee3a8381 - SE

**Eva Karin Monica Barkman**

276fe74d-a48c-4cbf-8866-4244452eee7f - 2026-04-23 12:02:27 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - c7b50e87-87b5-4e59-b74c-9737243a2084 - SE

**Åsa Zettergren**

51c5b926-459b-4012-afa8-fef36aa4acce - 2026-04-23 12:36:17 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 08944263-3b49-472d-888f-72f48a8fb521 - SE

**Kerstin Marianne Kronholm Critti**

f338b344-b735-49f2-b5b5-2ebc8e9b6cda - 2026-04-23 12:43:17 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - c8f85e61-cd9a-4f42-a179-9300fc01b9f5 - SE

**Erik Netz**

f3fa66d1-a210-4dd5-a52c-406f5148531e - 2026-04-23 19:02:07 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - c56d1a2c-1a63-4cc6-9d6f-ceaa3e33ac73 - SE

**Lars Johan Heikensten**

cf60ec6a-a99e-4a46-81ef-ab80f699db1c - 2026-04-24 12:25:57 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 881058d1-b7d9-448a-a93b-9bb1b17f08a9 - SE

**Per Eje Lundström**

7eaa13a7-0572-4249-87dc-6881b9e5538e - 2026-04-24 12:31:51 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 0631c10f-9e40-4818-b076-5e3b9a8a97ac - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende