



ÅRSREDOVISNING 2025

BRF KARLBERGA PARK

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.





Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Karlberga Park i Södertälje med säte i Södertälje org.nr. 769614-1196 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) 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 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-06-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Karlberga 15	2006-01-01	2006 och 2007

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
65	p-platser	0
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 174
Totalt 115 objekt		4 174

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 30 st 3 rok, 10 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Södertälje Karlberga GA:1	G:A	717909-8921	50 / 149.5	Väg, Vägbom, Belysning, Armaturer, Ledningar, Mätare
Södertälje Karlberga GA:3	G:A	717909-8921	50 / 152	Pumpstation för avlopp, Spillvatten-och avloppsledningar, Brunnar, Vattenmätare
Södertälje Karlberga GA:2	G:A	717909-8921	50 / 161	Gång-och cykelvägar, Belysning, Armaturer, Ledningar, Mätare, Markyta, Dagvattenledningar, Parkområde med lekplats (akt 0181k-128/2007) gästparkering (akt 0181k-2019/99)

Totalt 3 objekt

Föreningen är andelsägare i Karlberga Parks samfällighetsförening (SF) (Org.Nr 717909-8921) som förvaltar den gemensamma fastigheten Karlberga 1.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ingvar Persson	Ordförande	2020-01-30	
Ingrid Maria Sjökvist	Ledamot	2017-05-02	
Harro Hinrichsen	Ledamot	2018-05-16	
Eva Hinrichsen	Ledamot	2024-05-06	
Lars Lundgren	Ledamot	2019-05-10	2025-04-29
Andrea Elofsson	Suppleant	2021-05-24	
Felicia Wallberg	Suppleant	2022-05-02	
Mayk Afram	Suppleant	2024-05-06	
Khacik Afram	Suppleant	2024-05-06	

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingvar Persson, Ingrid Maria Sjökvist, Harro Hinrichsen, Eva Hinrichsen och Lars Lundgren.

Revisorer har varit: Victor Lindelöf, auktoriserad revisor från Cedra Göteborg AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Inger Martinell samt Lars Lundgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-28.

Två städdagar har genomförts tillsammans med Karlberga Parks Samfällighet, vårstädning den 12:e april och höststädning den 1:a november.

En gemensam grillfest för samtliga medlemmar genomfördes den 25:e maj.

Utförda åtgärder

- Ombyggnad av hissarnas belysning till LED har genomförts för 49 000 SEK
- Den tidigare tvättstugan har gjots om till träningslokal
- Lagstadgad kontroll av ventilationssystemet (OVK) utfördes den 5:e november
- Tillsyn av brandsäkerhet utfördes av Södertörns brandförsvärsförbund den 4:e december.

Planerade åtgärder

Endast löpande underhåll

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	349	352	339	291	313
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 369	9 752	9 489	9 759	10 114
Räntekänslighet, %	11	11	12	13	13
Energikostnad, kr/kvm	157	118	193	195	130
Årsavgifter, kr/kvm	760	760	760	760	812
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	92	89	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 089	4 031	4 039	3 789	3 731
Resultat efter finansiella poster, tkr	221	398	406	328	482
Soliditet, %	61	60	61	60	59

Förklaring till beräkningar av nyckeltal återfinns i not 1.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	21 494 000	0	0	21 494 000
Upplåtelseavgifter, kr	40 876 000	0	0	40 876 000
S:a bundet eget kapital, kr	62 370 000	0	0	62 370 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-384 589	397 675	0	13 085
Årets resultat, kr	397 675	-397 675	221 078	221 078
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 086	0	221 078	234 163
S:a eget kapital, kr	62 383 086	0	221 078	62 604 163

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	13 086
Årets resultat, kr	221 078
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	234 164

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	234 164
------------------------------------	----------------

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	4 089 155	4 031 410
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 179	36 379
Summa Rörelseintäkter		4 135 334	4 067 789
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 944 527	-1 634 317
Övriga externa kostnader	Not 5	-67 913	-51 381
Personalkostnader	Not 6	-96 412	-102 830
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-965 245	-965 245
Summa Rörelsekostnader		-3 074 097	-2 753 772
Rörelseresultat		1 061 237	1 314 017
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 777	10 916
Räntekostnader och liknande resultatposter		-842 936	-927 258
Summa Finansiella poster		-840 159	-916 342
Resultat efter finansiella poster		221 078	397 675
Resultat före skatt		221 078	397 675
Årets resultat		221 078	397 675

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	101 652 799	102 618 043
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		101 652 799	102 618 043
Summa Anläggningstillgångar		101 652 799	102 618 043

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 658	-5 206
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	542 342	967 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	31 543	45 055
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		577 543	1 007 728

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	31 359	17 610
<i>Summa Kassa och bank</i>		31 359	17 610
Summa Omsättningstillgångar		608 902	1 025 338

Summa Tillgångar		102 261 701	103 643 381
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	62 370 000	62 370 000
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	62 370 000	62 370 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	13 086	-384 589
Årets resultat	221 078	397 675
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	234 163	13 086

Summa Eget kapital	62 604 163	62 383 086
---------------------------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	32 012 500	21 111 500
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		32 012 500	21 111 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 094 000	19 595 000
Leverantörsskulder		35 600	98 057
Skatteskulder		11 499	6 799
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	41 992	42 659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	461 946	406 281
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		7 645 037	20 148 795

Summa Skulder		39 657 537	41 260 295
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder		102 261 701	103 643 381
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 061 237	1 314 017
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	965 245	965 245
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	965 245	965 245
Erhållen ränta	2 777	10 916
Erlagd ränta	-843 812	-926 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 185 446	1 363 405
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	483 693	-456 485
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 882	-174 028
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	481 810	-630 513
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 667 257	732 892
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 967 901
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 967 901
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 600 000	1 100 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 600 000	1 100 000
Årets kassaflöde	67 257	-135 009
Likvida medel vid årets början	503 067	638 076
Likvida medel vid årets slut	570 324	503 067

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:	120 år.
Avskrivningstid på komplement till byggnader:	20 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Fastighetsavgift 2025

1724 kr/ per lgh

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 per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta 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	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 170 448	3 170 448
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	405 766	475 940
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	95 400	94 200
	Hyrer garage och parkeringsplatser	234 000	233 400
	Hyrer förbrukningsbaserad	145 175	35 027
	Övriga primära intäkter	38 966	25 395
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 089 755	4 034 410
	Hysesbortfall	-600	-3 000
	<i>Summa</i>	-600	-3 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 089 155	4 031 410
		2025-01-01	2024-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	31 223	0
	Övriga sekundära intäkter	14 956	36 379
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	46 179	36 379

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, förvaltning och samfälligheter	-554 296	-434 907
	Snö och halk-bekämpning	-34 476	-55 599
	Reparationer	-70 245	-159 644
	Planerat underhåll	-270 803	-105 275
	Försäkringsskador	0	-30 188
	El	-520 955	-315 068
	Uppvärmning	-4 638	-10 562
	Vatten	-129 518	-167 740
	Sophämtning	-89 332	-83 901
	Fastighetsförsäkring	-77 255	-60 749
	Kabel-TV och bredband	-100 151	-122 712
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-86 200	-81 500
	Övriga driftkostnader	-6 660	-6 471
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 944 527	-1 634 317
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 913	-4 469
	Administrationskostnader	-15 030	-17 921
	Extern revision	-27 501	-14 375
	Föreningsverksamhet	-4 861	-13 816
	Övriga förvaltningskostnader	-5 609	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-67 913	-51 381
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-80 875	-85 950
	Sociala avgifter	-15 537	-16 880
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-96 412	-102 830

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	98 969 073	97 064 078
	Ingående anskaffningsvärde mark	17 500 000	17 500 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	509 099	446 193
	Årets investeringar	0	1 967 901
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	116 978 172	116 978 172
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 360 128	-13 394 884
	Årets avskrivningar	-965 245	-965 245
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-15 325 373	-14 360 128
	<i>Utgående redovisat värde</i>	101 652 799	102 618 043
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	57 000 000	61 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 200 000	12 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	66 200 000	73 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	47 500 000	47 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	47 500 000	47 500 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	538 965	485 457
	Övriga fordringar	3 377	482 422
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	542 342	967 879
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 543	45 055
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	31 543	45 055

Not 10 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Räntebärande sparkonto 31 359 17 610

Summa Kassa och bank **31 359** **17 610****Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	1,55%	2027-02-12	11 687 500	100 000
SBAB Bank AB	3,21%	2030-11-22	10 625 000	0
SBAB Bank AB	2,69%	2026-01-27	452 000	24 000
SBAB Bank AB	2,71%	2026-08-11	2 992 000	176 000
SBAB Bank AB	2,85%	2026-06-15	3 450 000	0
SBAB Bank AB	1,09%	2030-02-14	9 900 000	100 000
			39 106 500	400 000

Långfristig del 32 012 500

Nästa års amortering av långfristig skuld 200 000

Lån som ska konverteras inom ett år 6 894 000

Kortfristig del 7 094 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld 400 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 600 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till 0

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,10%

Finns swap-avtal Nej

Not 12 Övriga kortfristiga skulder **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Källskatt 41 992 42 659

Summa Övriga skulder **41 992** **42 659****Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter 346 824 298 957

Upplupna räntekostnader 383 1 259

Övriga upplupna kostnader 114 739 106 065

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **461 946** **406 281**

Årsredovisningen har beslutats 2026-02-06.

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.

Underskrifter

Via digital signering

Ingvar Persson
Ingrid Sjökvist
Harro Hinrichsen
Eva Hinrichsen

Revisionsberättelse har lämnats via digital signering av Victor Lindelöf, Auktoriserad revisor, Cedra Göteborg AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karlberga Park i Södertälje
Org.nr. 769614-1196

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karlberga Park i Södertälje för år 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Karlberga Park i Södertälje för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Victor Lindelöf
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Karlberga Park i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ingvar Persson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 12:42:42



Eva Hinrichsen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 14:26:44



Ingrid Maria Sjökvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 12:50:04



Harro Hinrichsen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 14:33:12



Victor Lindelöf

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-21 kl. 13:02:19



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Karlberga Park i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Victor Lindelöf

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-21 kl. 12:59:50





HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.