

---

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Carlandersplatsen 123  
Org nr: 769604-6221

2025-01-01 – 2025-12-31





---

# Dagordning vid årsstämma

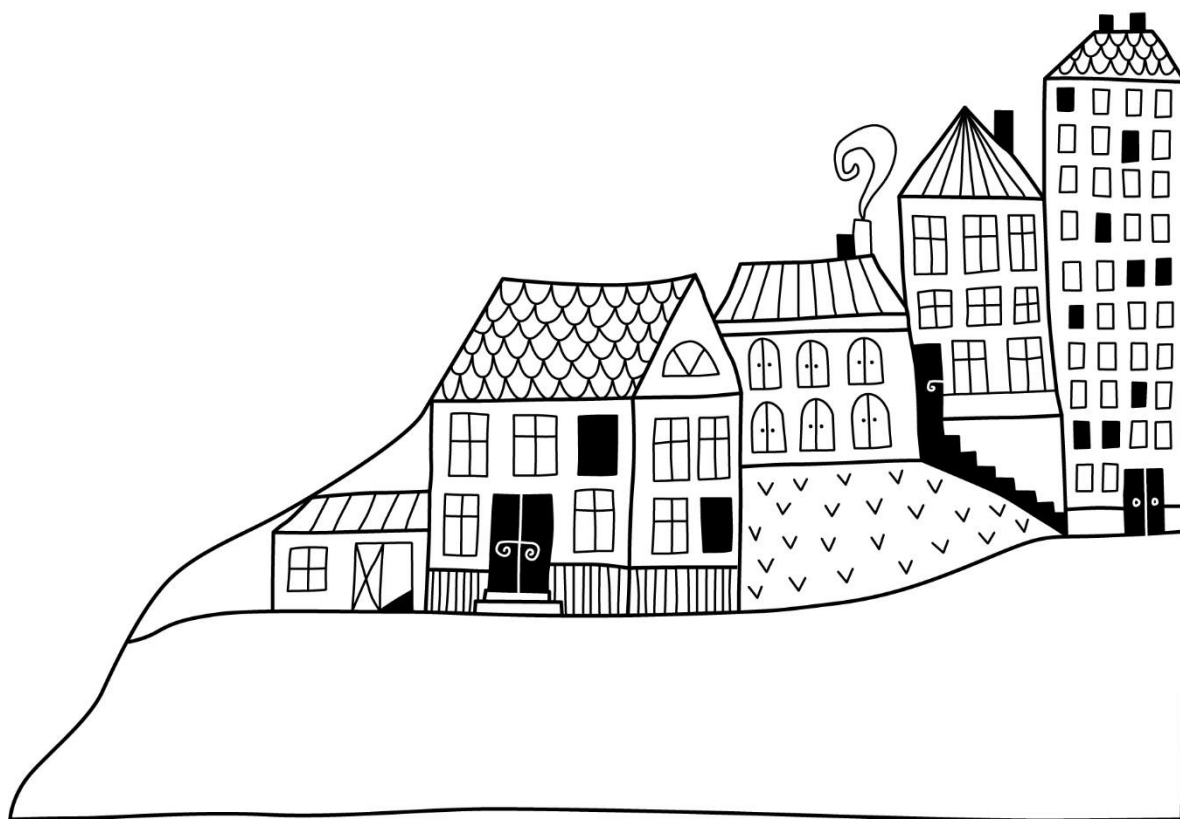
- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Carlandersplatsen  
123 får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-07-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999 och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-13.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs Kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 898 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 607 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lorensberg 33:27 i Göteborgs Kommun. Fastigheten byggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar. Fastighetens värdeår är 1997. Byggnadens totalyta är enligt fastighetstaxeringen 4 391 kvm varav 4 269 kvm utgör lägenhetsyta och 122 kvm utgör lokalyta. Lägenhetsytan 4 269 kvm utgörs av 4 169 kvm bostadsrätter och 100 kvm hyresrätter. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	15
3 rum och kök	5
4 rum och kök	5
5 rum och kök	4
6 rum och kök	3



## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Hysesrätt	1
Garage	2
Lokaler	2

Total tomtarea	1 013 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	141 537 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	164 866 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 67 tkr och planerat underhåll för 22 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 37 000 kr.

## Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Översyn och genomgång av takpannor	22 426

### Planerat underhåll kommande år

Renovering av fastighetens yttre fasad. Renovering av inre fasad så som balkonger, loftgångar, altaner. Renoveringar av gemensamma utrymmen så som målning av källarutrymmen m.m och eventuellt byte av värmesystem.



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Hans Höglund	Ordförande	2026
Charlotta Sahlberg	Sekreterare	2027
Torbjörn Christensson	Ledamot	2027
Ewa Bjuvestig	Ledamot	2026
Olof Bridal	Ledamot	2026

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Gothia Revision Sören Maxén	Auktoriserad revisor	2026

### Valberedning

	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anna Lilja	2026
Per Örtendahl	2026

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För detaljer angående händelser under räkenskapsåret, se nedan avsnitt "Ordförande har ordet".

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 60 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 30 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 502 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

## Ordförande har ordet

Styrelsens sammansättning har förändrats under året. Vid föreningsstämman i maj 2025 avgick en medlem ur styrelsen och tre nya medlemmar utsågs till ordinarie medlemmar i styrelsen. Styrelsen har således bestått av fem ordinarie medlemmar under 2025.

Medlemsavgiften höjdes med 10% den 1 januari 2025, och hyrorna för lägenhet, lokaler och garage höjdes i enlighet med avtal under året.

Vad avser underhålls- och reparationsarbeten under 2025 har dessa helt dominerats av det omfattande fasadrenoveringsprojekt som genomförts på fastighetens yttre fasad till 2/3 under 2025, och som planeras att fullbordas med 1/3 under första hälften av 2026. För att genomföra projektet skrevs ett entreprenadkontrakt med företaget Bricks & Lime i januari 2025.

Efter arbetes igångsättning visade det sig att fasaden var i mycket sämre skick än vad som framgick av tidigare besiktningar, bl. a. i form av en omfattande fasadkärning i maj 2024. Det konstaterades betydligt mer av bristfälliga



fogmassor, betydligt fler sprickor och defekta tegelstenar, rostiga järnbalkar, defekta och löst sittande fönsterbleck, mögel i träbjälkar, omfattande fuktpartier på olika ställen i fasaden, etc.

Utöver dessa konstateranden upptäcktes också tyvärr äkta hussvamp i två lägenheter, vilket måste saneras och avlägsnas mycket omsorgsfullt, bl.a. genom att ersätta angripna helt porösa träbjälkar, anfrätta tegelstenar, fogmassor, etc. Äkta hussvamp uppstår genom att fukt tränger in i en fasad av vår typ och är tyvärr mycket vanligt i äldre byggnader. Anledning till hussvampen visade sig vara defekter i fastighetens tak, vilket orsakade felaktig vattenavrinning, som innebär att vatten sipprade ned i fasaden under mycket lång tid.

Vi kan konstatera att behovet av renovering av fasaden var mycket nödvändig, och sanering av hussvamp är slutförd. Detta innebär att vi har säkrat fastighetens konstruktion och värde för långt tid framöver, vilket har varit styrelsens focus, ansvar och skyldighet.

Ovanstående omständigheter har inneburit, att projektets etapp 1 under 2025 har försenats betydligt, men har också inneburit att det har fördyrats betydligt jämfört med ursprunglig budget, som uppgick till 6,6 mkr, varav 60% under 2025.

När detta skrivs är den uppskattade totala kostnaden för hela projektet ca 20 mkr. Av denna kostnadsökning svarar alla åtgärder kopplade till sanering av hussvampszonen för ca 8 mkr.

Ovanstående har givetvis inneburit en belastning på föreningens ekonomi och likviditet. Vid årets slut 2025 uppgick föreningens likviditet till 6,2 mkr. I september förlängdes föreningens lån på 8 mkr hos Nordea på 2 år och till 2,6% ränta. Utöver detta har vi förhandlat med Swedbank om nya lån på 3 år på totalt 15 mkr, uppdelat på tre delar på vardera 5 mkr. Det första på 5 mkr utbetalades i september till 2,53% ränta, och det andra på 5 mkr utbetalades i november till 2,69% ränta. Det tredje på 5 mkr kommer att behövas under den 1sta kvartalet 2026. De nya lånen är nödvändiga för att säkerställa tillräcklig likviditet i föreningen.

Utöver detta omfattande projekt har löpande underhåll genomförts av portar, balkonger, källarutrymmen, trapphus, m.m. Sotningen utfördes i fastighetens samtliga eldstäder i mars.

Föreningen har den gjorda underhållsplanen för 10 respektive 30 år, som underlag för underhålls- och renoveringsarbeten under de kommande åren.

Vad avser föreningens diverse löpande kostnadsposter skall konstateras, att t.ex. el, fjärrvärme, vatten, sophämtning ökar betydligt och kommer att fortsätta att öka under de närmaste årens.

Nya föreningsstadgar beslutades slutgiltigt vid föreningsstämman i maj 2025.

Vad avser Wallenstams byggprojekt på grannfastigheten Lorensberg 21:3 meddelade Mark- och Miljööverdomstolen i mars 2025 i dom sitt tillstånd enligt miljöbalken för bortledning av grundvatten m.m. Denna dom föregicks av ett omfattande arbete från styrelsens sida i form av ett antal skrivelser under 2023 och 2024 med krav på diverse villkor som måste uppfyllas, och som finns med i domen i mars. I januari 2026 beviljade Stadsbyggnadsförvaltningen bygglov för nybyggnad av flerbostadshus.

Året har också innehållit sociala aktiviteter som städdagar, grantändning och glögg på 1: sta advent, gårdsfest. En festkommitté har ansvarat för dessa evenemang. Dessutom har det arrangerats ett golfmästerskap. Styrelsen vill uppmana fler medlemmar att engagera sig i dessa aktiviteter.

Hans Höglund  
Ordförande

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 650	2 405	2 307	2 264	2 262
Resultat efter finansiella poster*	-1 291	-1 130	-513	-354	117
Årets resultat	-1 291	-1 130	-513	-354	117
Resultat exkl avskrivningar	607	718	-117	48	515
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	570	681	-905	-395	260
Balansomslutning	81 065	69 708	71 261	71 089	71 541
Soliditet %*	73	87	87	88	88
Likviditet %	175	74	624	1 269	1 109
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	81	81	80	80	81
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	520	481	464	461	457
Energikostnad kr/kvm*	206	180	162	154	160
Sparande kr/kvm*	143	168	99	124	132
Skuldsättning kr/kvm*	4 097	1 874	1 874	1 874	1 874
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 315	1 977	1 977	1 977	1 977
Räntekänslighet %*	8,3	4,1	4,3	4,3	4,3

\* obligatoriska nyckeltal

### Upplysning om förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för 2025 vilket främst beror på ökade avskrivningar efter att ha gått över från K2 till K3. Man har även en ökning av räntekostnader efter att ha tagit nya lån under räkenskapsåret. Styrelsen ser årligen över föreningens ekonomi vid budgetarbetet och bedömer föreningens intäkter efter det. Föreningen har även ett positivt kassaflöde på sikt.

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	55 470 290	7 245 430	3 107 636	-3 822 209	-1 130 021
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 130 021	1 130 021
Reservering underhållsfond			37 000	-37 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-22 426	22 426	
Årets resultat					-1 290 730
<b>Vid årets slut</b>	<b>55 470 290</b>	<b>7 245 430</b>	<b>3 122 210</b>	<b>-4 966 804</b>	<b>-1 290 730</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 952 230
Årets resultat	-1 290 730
Årets fondreservering enligt stadgarna	-37 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	22 426
<b>Summa</b>	<b>-6 257 534</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-6 257 534**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 649 783	2 405 478
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 369	300
<b>Summa</b>		<b>2 678 152</b>	<b>2 405 778</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 593 963	-1 386 580
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 938	-264 421
Personalkostnader	Not 6	-154 299	-190 426
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 898 047	-1 847 837
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 850 246</b>	<b>-3 689 265</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 172 094</b>	<b>-1 283 487</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 407	213 669
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-155 042	-60 203
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-118 636</b>	<b>153 466</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 290 730</b>	<b>-1 130 021</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 290 730</b>	<b>-1 130 021</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	61 293 764	63 191 811
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	13 491 195	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>74 784 959</b>	<b>63 191 811</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>74 784 959</b>	<b>63 191 811</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	822
Övriga fordringar		161	146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	31 703	91 127
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>31 864</b>	<b>92 095</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	6 248 584	6 424 146
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 248 584</b>	<b>6 424 146</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 280 448</b>	<b>6 516 240</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>81 065 408</b>	<b>69 708 051</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	62 715 720	62 715 720	
Fond för yttre underhåll	3 122 210	3 107 636	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>65 837 929</strong>	<strong>65 823 355</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-4 966 804	-3 822 209	
Årets resultat	-1 290 730	-1 130 021	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-6 257 534</strong>	<strong>-4 952 230</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>59 580 395</strong>	<strong>60 871 125</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	17 887 500	0
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>17 887 500</strong>	<strong>0</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	100 000	8 000 000
Leverantörsskulder		2 874 008	420 378
Skatteskulder		5 439	7 254
Övriga skulder		1 509	3 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	616 556	406 055
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>3 597 513</strong>	<strong>8 836 926</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>81 065 408</strong>	<strong>69 708 051</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	-1 172 094	-1 283 487
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 898 047	1 847 837
	<strong>725 952</strong>	<strong>564 351</strong>
Erhållen ränta	88 195	161 881
Erlagd ränta	-132 505	-60 203
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>681 641</strong>	<strong>666 028</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	8 443	354 430
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	2 638 049	-423 376
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>3 328 134</strong>	<strong>597 083</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Investeringar i byggnader och mark	0	-1 636 266
Investeringar i pågående byggnation	-13 491 195	
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>-13 491 195</strong>	<strong>-1 636 266</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-12 500	0
Upptagna lån	10 000 000	0
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>9 987 500</strong>	<strong>0</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	-175 561	-1 039 183
Likvida medel vid årets början	6 424 146	7 463 329
Likvida medel vid årets slut	6 248 584	6 424 146
Kassa och Bank BR	6 248 584	6 424 146



---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar 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

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Balkonger	Linjär	8
Dörrar	Linjär	7
Elinstallationer	Linjär	12
Entrépartier	Linjär	11
Fasad	Linjär	7
Fönster	Linjär	23
Hiss	Linjär	29
Ytskikt	Linjär	7
Stomme	Linjär	173
Tak	Linjär	11
Tvätt utrustning	Linjär	9
Vatten och avlopp	Linjär	18
Ventilation	Linjär	8
Värmesystem	Linjär	17

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

### Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 030 340	1 845 756
Hyror, bostäder	135 156	133 396
Hyror, lokaler	256 032	252 072
Hyror, garage	51 228	49 842
Bränsleavgifter, bostäder	4 299	677
Elavgifter	135 454	100 576
Debiterad fastighetsskatt-	15 708	15 708
Övriga ersättningar	21 571	7 449
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	2
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 649 783</b>	<b>2 405 478</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna skadestånd	20 774	0
Övriga rörelseintäkter	7 595	300
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>28 369</b>	<b>300</b>



#### Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-22 426	0
Reparationer	-66 615	-74 638
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-82 606	-82 230
Försäkringspremier	-114 537	-99 342
Kabel- och digital-TV	-85 999	-84 939
Serviceavtal	-13 841	-13 538
Sotning	-8 798	0
Obligatoriska besiktningar	-49 350	-33 952
Bevakningskostnader	0	-4 279
Snö- och halkbekämpning	-9 691	-7 500
Ersättningar till hyresgäster	-13 851	0
Förbrukningsinventarier	-8 697	-12 858
Vatten	-121 460	-113 107
Fastighetsel	-314 078	-178 386
Uppvärmning	-470 395	-478 563
Sophantering och återvinning	-65 909	-60 331
Förvaltningsarvode drift	-145 710	-142 918
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 593 963</b>	<b>-1 386 580</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-78 510	-76 279
Lokalkostnader	-3 375	-1 600
IT-kostnader	-7 648	-7 195
Arvode, yrkesrevisor	-21 082	-25 251
Övriga förvaltningskostnader	-48 325	-43 954
Kreditupplysningar	-1 395	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 603	-10 028
Representation	-565	-699
Kontorsmateriel	-5 839	-6 899
Konsultarvoden	0	-86 625
Bankkostnader	-5 646	-4 292
Övriga externa kostnader	-14 950	-1 600
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-203 938</b>	<b>-264 421</b>



**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Styrelsearvoden inkl. sociala kostnader *	-154 299	-190 426
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-154 299</b>	<b>-190 426</b>

(\*) Faktiska kostnader för styrelsearvoden är 147 000 kr och sociala avgifter 36 856 kr.

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 898 047	-1 847 837
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 898 047</b>	<b>-1 847 837</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-155 041	-60 000
Övriga räntekostnader	-1	-203
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-155 042</b>	<b>-60 203</b>



**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	56 430 126	53 041 109
Mark	15 148 587	15 148 587
Standardförbättringar	0	1 752 751
	<b>71 578 713</b>	<b>69 942 447</b>
<b>Årets omklassificering till K3</b>		
Byggnader	0	1 752 751
Standardförbättringar	0	-1 752 751
	0	0
<b>Årets anskaffningar</b>		
Hissar	0	1 636 266
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>71 578 713</b>	<b>71 578 713</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-8 386 903	-5 261 310
Standardförbättringar	0	-1 277 755
	<b>-8 386 903</b>	<b>-6 539 065</b>
<b>Årets omklassificering till K3</b>		
Byggnader	0	-1 277 755
Standardförbättringar	0	1 277 755
	0	0
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 898 047	-1 847 837
	<b>-1 898 047</b>	<b>-1 847 837</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-10 284 949</b>	<b>-8 386 902</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>61 293 764</b>	<b>63 191 811</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	46 145 177	48 043 224
Mark	15 148 587	15 148 587
Standardförbättringar	0	0
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	140 000 000	163 000 000
Lokaler	1 537 000	1 866 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>141 537 000</b>	<b>164 866 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>83 089 000</i>	<i>82 334 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>58 448 000</i>	<i>82 532 000</i>



**Not 10 Pågående ny- och ombyggnation**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	0	0
Under året	13 491 195	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>13 491 195</b>	<b>0</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	51 788
Förutbetalda försäkringspremier	10 080	17 603
Förutbetalad kabel-tv-avgift	20 501	20 500
Förutbetalad kostnad bredbandsanslutning	0	114
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 121	1 121
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>31 703</b>	<b>91 127</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Nordea	0	2 038 607
Nordea	49 062	86 608
Swedbank	1 609 150	1 093 965
Swedbank	3 399 446	0
Nordea	1 190 927	3 204 966
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 248 584</b>	<b>6 424 146</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	17 987 500	8 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-8 000 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>17 887 500</b>	<b>0</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,60%	2027-09-15	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
SWEDBANK	2,53%	2028-09-25	0,00	5 000 000,00	12 500,00	4 987 500,00
SWEDBANK	2,69%	2028-11-24	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>8 000 000,00</b>	<b>10 000 000,00</b>	<b>12 500,00</b>	<b>17 987 500,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 400 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 17 487 500 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	36 856	0
Upplupna räntekostnader	25 037	2 500
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 256	0
Upplupna elkostnader	63 551	25 407
Upplupna vattenavgifter	11 229	9 469
Upplupna värmekostnader	56 481	62 072
Upplupna kostnader för renhållning	5 911	4 692
Upplupna revisionsarvoden	23 400	25 000
Upplupna styrelsearvoden	147 000	163 538
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 328	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	231 507	113 376
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>616 556</b>	<b>406 055</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000

**Not 16 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Föreningen ser ett ökat lånebehov på grund av renovering av fasaden.



## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 25/3 - 2026

Årsredovisningen undertecknas det datumet som framgår från elektronisk signatur.

---

Hans Höglund,

---

Charlotta Sahlberg,

---

Torbjörn Christensson,

---

Olof Bridal,

---

Eva Bjuvestig

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2026-  
Gothia Revision

---

Sören Maxén  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Carlandersplatsen 123

Org.nr 769604-6221

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Carlandersplatsen 123 för räkenskapsåret 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *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. 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 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 Brf Carlandersplatsen 123 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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

---

Sören Maxén  
Auktoriserad revisor



---

# Brf Carlandersplatsen 123

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Brf Carlandersplatsen 123 i samarbete  
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)









**Riksbyggen**

Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860