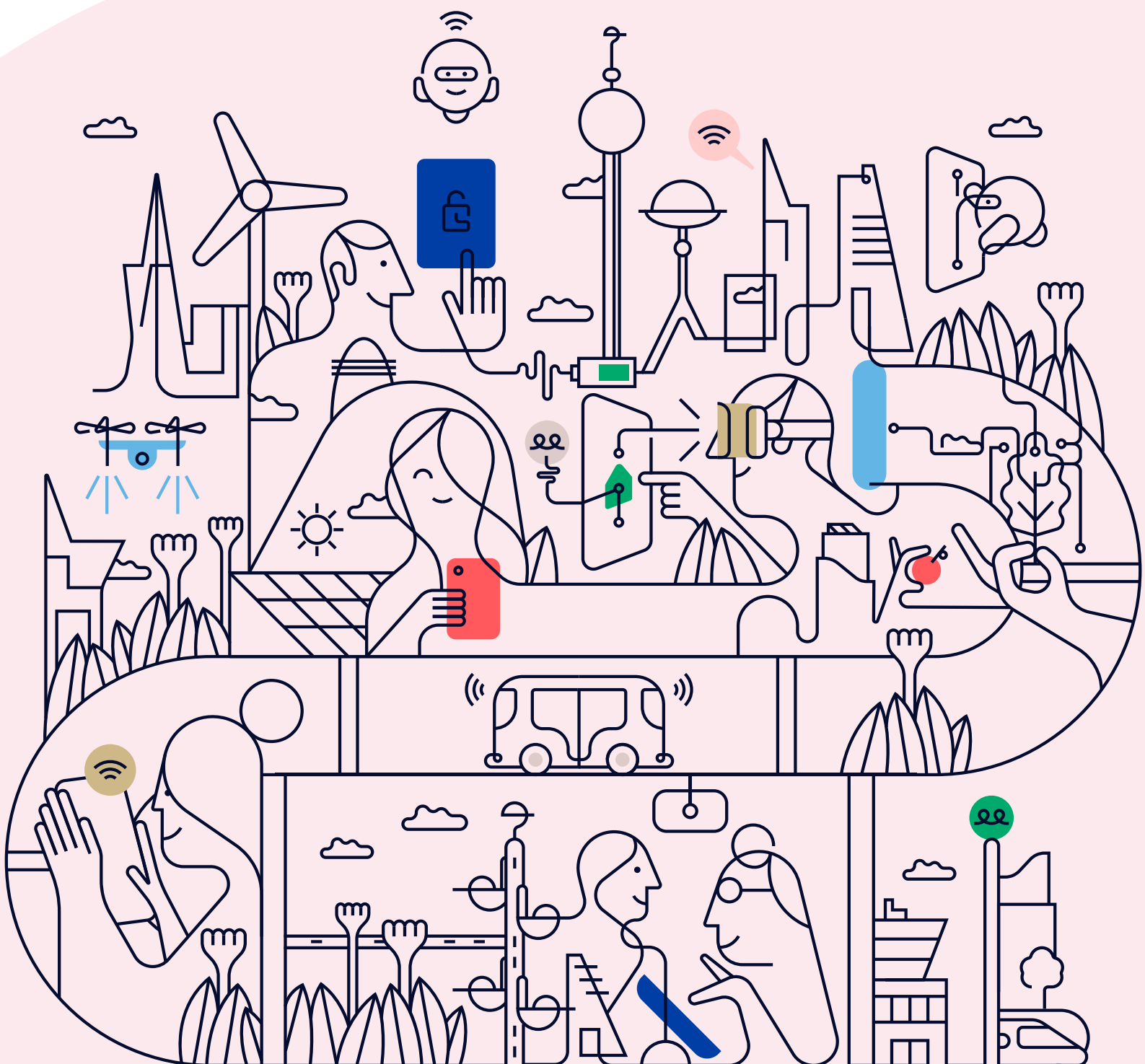




Välkommen till årsredovisningen för Brf Karlshamnsgården

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning, medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt, medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1937-08-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1937-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2023-02-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GNISTAN 8	1938	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1938.

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 1 698 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 698 kvm.

Styrelsens sammansättning

Filip Wettlén	ordförande
Daniel Serra	vice ordförande
Andreas Sven Maukku Olsson	styrelseledamot
Erik Magnus Nordlander	styrelseledamot
Magnus Sebastian Sirviö	styrelseledamot
Jon Anton Olin	suppleant
Priscilla Wettlén	suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Leif Erik Mattias Abrahamsson Revisor
Pär Mikael Svensson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2029.

Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 1997-1998** ● Stambyte
- 2016** ● Instrumpning av rören i källaren
- 2017** ● Byte staket/innergård (väster) - sommar
- 2018** ● Byte/underhåll av värmepanna - höst
- 2019** ● Byte av vattenledningar i källaren samt byte av radiator reglage i samtliga lgh - Våren 2019
- 2023** ● Saneringsfirma plockade bort eternitplattor från taket.
Renovering tak, fasad samt fönster
- 2024-2025** ● Sanering av asbestdamm i vindsutrymmen
- 2025** ● Beskrining av lönnen på innergården
Obligatorisk Ventilationskontroll

Planerade underhåll

- 2025-2026** ● El-besiktning och Elöversyn av föreningens elinstallationer och elledningar
Åtgärda elledningar och elinstallationer (utifrån utfall av besiktning)
- 2026** ● Åtgärda fot-listerna (de svarta glaserade kakelbitarna vid golven) vid trappuppgångarna.
Ytterdörr mellan trappa 3 och innergården ska åtgärdas (injusterade infästningar av dörren).
- 2026-2027** ● Porten mot Trelleborgsgatan skall slipas, vaxas/oljas och justeras
- 2027-2028** ● Trappblock i betong vid samtliga ytterdörrar skall åtgärdas
- 2028 - 2029** ● Upprättande av odlingsplan för innergården
- 2028-2029** ● Renovering av innergården, dränering och fuktisolering med Isodrän
Energideklaration skall genomföras

Övrig verksamhetsinformation

Brf Karlshamnsgården är en av Malmös äldsta bostadsrättsföreningar med byggår 1938, belägen vid Folkets Park på Möllevången. Det är en varsamt moderniserad fastighet med bevarade ursprungliga detaljer, som trapphusmålningar, och några lägenheter har fortfarande kvar originalinredningar från 1930-talet. Till föreningen hör en uppskattad innergård med trädgårdskänsla, och medlemmarna har även tillgång till föreningens bastu.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året som gick lät styrelsen genomföra sanering av vindsutrymmena från asbestdamm vilket kostade föreningen omkring 1,1 miljoner kronor. Det bekostades till största delen med ett lån på 950 000 kr föreningen tog upp under 2024.

Efter beslut av styrelsen för föregående verksamhetsår höjdes avgiften till föreningen med 2,5%. Denna höjning trädde i kraft från och med januari 2025. Vidare har sittande styrelse beslutat att låta höja avgifterna med 2% årligen. Således ökas även avgifterna från och med januari 2026 med 2%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Under året har styrelsen låtit genomföra Obligatorisk Ventilationskontroll i husets lägenheter, låtit åtgärda akuta brister i elinstallationerna i källaren samt låtit beskära lönnen på innergården. Vid elarbetet byttes även några belysningstimers för vind och källare. Enligt tidigare underhållsplan skulle lönnen fällas, men efter utlåtande från arborist beslutade styrelsen att trädet beskars istället för fälldes. I tidigare underhållsplan avsågs fotlisterna i trapphusen repareras under 2025. Detta sköt styrelsen fram eftersom det visat sig svårt att hitta ersättningskakel i rätt färg och dimension på kakelbitar.

Under årsmötet 2025 fick styrelsen i uppdrag att utreda installation av modernt passersystem samt utreda installation av Internetanslutning via fiber direkt till lägenheterna. Styrelsen tog in flera offerter för installation av passersystem med taggar. Kostnaden för att installera ett sådant system skulle uppgå till som minst 63 000 kr. Rörande fiber kunde styrelsen konstatera att det nuvarande avtalet för Internettanslutning löper i femårsintervall och förnyas 2026-03-31. Trots det var det för sent för styrelsen att överväga ett byte av leverantör detta år, då uppsägning måste ske senast 12 månader innan detta. Eftersom en eventuell uppsägning ligger flera år i framtiden tog styrelsen inte in några offerter för att installera och byta till fiber in i lägenheterna.

Vidare har styrelsen löpande svarat på frågor och ansökningar från medlemmar, bistått mäklare vid försäljningar av lägenheter och organiserat flera aktiviteter. Under året har föreningen haft två städdagar, deltagit med loppis under Öppna Möllan, samt haft en kräftskiva. Styrelsen har även ordnat en middag för föregående års- och sittande styrelser, revisorer samt vaktmästare.

Under det gångna året har fem lägenheter varit uthyrda i andra hand.

Enligt stämmobeslut maj 2025 delar årets styrelse på ett arvode om 1,25 prisbasbelopp för 2025, vilket motsvarar 73 500 kr. Styrelsen fördelade beloppet inbördes enligt följande: ordförande tre andelar (16 962 kr), ordinarie ledamöter två andelar vardera (11 308 kr), suppleanter en andel vardera (5 654 kr).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 46 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 376 122	1 349 461	1 052 224	1 026 736
Resultat efter fin. poster	-25 553	-554 700	-5 067 865	94 702
Soliditet (%)	0	0	0	-
Yttre fond	261 000	81 000	285 625	204 625
Taxeringsvärde	33 000 000	27 000 000	27 000 000	27 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	804	782	618	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,2	98,3	99,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 882	4 327	4 332	1 216
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 882	4 327	4 332	1 216
Sparande / kvm totalyta, kr	1	29	-83	71
Elkostnad / kvm totalyta, kr	32	30	32	35
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	180	184	155	134
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	85	70	48	49
Energikostnad / kvm totalyta, kr	298	284	234	219
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,79	3,84	2,42	-
Räntekänslighet (%)	6,07	5,53	7,01	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen gjorde en förlust på cirka 25 000 kr. Detta bör ställas i relation till Föreningens nettoomsättning om 1,38 miljoner kr och förlusten motsvarar således mindre än 2% av omsättningen. Under året hade föreningen vissa utgifter utöver det ordinarie underhållet och driften av huset. Dessa var, med den största först i ordning, kostnad för obligatorisk ventilationskontroll, kostnad för elektriker, kostnad för arborister. Dessa tre poster utgjorde cirka 35 000 kr, alltså en större summa än vad förlusten uppgick till.

Föreningens kostnader för vatten var också 26 000 kr högre än förra året. Detta beror på att VA-Syds prognos för hur mycket föreningen gör av med ökades med cirka 25%. Styrelsens tolkning är att detta är en effekt av ökad förbrukning under fasadrenoveringen 2024 och därmed en tillfällig ökning.

Styrelsens ambition är att föreningen såväl ska kunna täcka sina löpande kostnader, som gå med viss vinst för att kunna spara för framtida underhåll. Med det i beaktande höjde Styrelsen vid årsskiftet 2025-2026 avgifterna med 2%, motsvarande något mer än förlusten under 2025. I och med denna genomförda höjning är prognosen att föreningen ska göra en vinst under 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	38 239	-	-	38 239
Upplåtelseavgifter	231 808	-	-	231 808
Fond, yttre underhåll	81 000	-81 000	99 000	99 000
Balanserat resultat	-4 400 735	-473 700	-99 000	-4 973 435
Årets resultat	-554 700	554 700	-25 553	-25 553
Eget kapital	-4 604 389	0	-25 553	-4 629 942

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 874 435
Årets resultat	-25 553
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-99 000
Totalt	-4 998 988

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-4 998 988

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 376 122	1 349 461
Övriga rörelseintäkter	3	0	1 035
Summa rörelseintäkter		1 376 122	1 350 496
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-828 363	-1 314 590
Övriga externa kostnader	9	-88 027	-121 408
Personalkostnader	10	-165 560	-168 587
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-26 508	-26 508
Summa rörelsekostnader		-1 108 457	-1 631 094
RÖRELSERESULTAT		267 665	-280 597
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 878	7 918
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-296 096	-282 020
Summa finansiella poster		-293 218	-274 102
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-25 553	-554 700
ÅRETS RESULTAT		-25 553	-554 700

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	2 385 288	2 411 796
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt	14	1 113 690	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 498 978	2 411 796
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 498 978	2 411 796
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 499	22 024
Övriga fordringar	15	346 694	506 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	64 822	66 736
Summa kortfristiga fordringar		419 015	595 296
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		419 015	595 296
SUMMA TILLGÅNGAR		3 917 993	3 007 092

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		270 046	270 046
Fond för yttre underhåll		99 000	81 000
Summa bundet eget kapital		369 046	351 046
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 973 435	-4 400 735
Årets resultat		-25 553	-554 700
Summa fritt eget kapital		-4 998 988	-4 955 435
SUMMA EGET KAPITAL		-4 629 942	-4 604 389
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 400 000	795 000
Summa långfristiga skulder		4 400 000	795 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 890 000	6 553 000
Leverantörsskulder		46 565	50 315
Skatteskulder		7 762	7 563
Övriga kortfristiga skulder		-599	-2 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	204 207	207 964
Summa kortfristiga skulder		4 147 934	6 816 480
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 917 993	3 007 092

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	267 665	-280 597
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	26 508	26 508
	294 173	-254 089
Erhållen ränta	2 878	7 918
Erlagd ränta	-303 078	-283 350
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-6 027	-529 522
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	51 860	-97 884
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 436	35 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten	47 269	-591 669
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 113 690	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 113 690	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	952 000	0
Amortering av lån	-10 000	-8 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	942 000	-8 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-124 421	-599 669
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	469 622	1 069 290
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	345 201	469 622

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Karlshamnsgården är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 269 048	1 241 617
Intäkter kabel-TV	96 000	97 000
Nycklar/lås vidarefakturerering	400	0
Dröjsmålsränta	677	648
Pantsättningsavgift	4 116	4 584
Överlåtelseavgift	5 880	5 612
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	1 376 122	1 349 461

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	1 035
Summa	0	1 035

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 463
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	9 000	0
Besiktningar	0	13 531
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	18 125	0
Brandskydd	5 964	0
Myndighetstillsyn	3 625	8 375
Gårdkostnader	1 344	1 532
Gemensamma utrymmen	99	220
Förbrukningsmaterial	2 488	2 235
Summa	40 645	27 355

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Elinstallationer	8 214	0
Skador/klotter/skadegörelse	3 244	3 438
Summa	11 458	3 438

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fasader	0	577 939
Summa	0	577 939

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	55 066	51 258
Uppvärmning	306 092	312 436
Vatten	144 818	118 778
Sophämtning/renhållning	39 349	13 445
Grovsopor	7 160	47 857
Summa	552 485	543 774

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	33 410	8 268
Kabel-TV	38 910	100 026
Bredband	96 152	0
Fastighetsskatt	56 892	53 790
Korr. fastighetsskatt	-1 589	0
Summa	223 775	162 084

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	853	1 213
Revisionsarvoden extern revisor	0	4 584
Styrelseomkostnader	1 380	4 274
Fritids och trivselkostnader	4 993	3 148
Föreningskostnader	1 594	2 435
Förvaltningsarvode enl avtal	57 544	55 215
Överlåtelsekostnad	8 232	6 018
Pantsättningskostnad	6 174	6 880
Administration	2 137	2 040
Konsultkostnader	0	35 601
Bostadsrätterna Sverige	5 120	0
Summa	88 027	121 408

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	71 625	71 606
Löner till kollektivanst	600	1 725
Lön - fastighetsskötare	51 758	51 758
SPP/tjänstepension/FORA	2 624	2 300
Arbetsgivaravgifter	38 953	40 687
Löneskatt	0	511
Summa	165 560	168 587

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	296 042	282 019
Dröjsmålsränta	31	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	23	1
Summa	296 096	282 020

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 650 335	2 650 335
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 650 335	2 650 335
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-238 539	-212 031
Årets avskrivning	-26 508	-26 508
Utgående ackumulerad avskrivning	-265 047	-238 539
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 385 288	2 411 796
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 200 000	15 600 000
Taxeringsvärde mark	11 800 000	11 400 000
Summa	33 000 000	27 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	400 040	400 040
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	400 040	400 040
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-400 040	-400 040
Utgående ackumulerad avskrivning	-400 040	-400 040
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	1 113 690	0
Summa pågående arbeten	1 113 690	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 493	36 914
Transaktionskonto	175 476	149 891
Borgo räntekonto	169 725	319 731
Summa	346 694	506 536

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 788	5 233
Förutbet försäkr premier	25 799	24 809
Förutbet kabel-TV	9 901	9 710
Förutbet bredband	24 334	24 047
Upplupna intäkter	0	2 937
Summa	64 822	66 736

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-03-03	2,90 %	1 245 000	1 245 000
Handelsbanken	2026-12-01	1,53 %	795 000	803 000
Handelsbanken	2026-07-30	2,82 %	1 850 000	1 850 000
Handelsbanken	Löst	-		1 850 000
Stadshypotek	2028-12-01	3,12 %	1 600 000	1 600 000
Stadshypotek AB	2027-07-30	2,84 %	2 800 000	
Summa			8 290 000	7 348 000
Varav kortfristig del			3 890 000	6 553 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 250 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	424	431
Uppl kostn el	4 221	4 276
Uppl kostnad Värme	39 327	39 113
Uppl kostn räntor	30 345	37 327
Uppl kostn vatten	10 731	9 351
Uppl kostnad Sophämtning	3 292	3 712
Förutbet hyror/avgifter	115 867	113 754
Summa	204 207	207 964

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 358 000	7 358 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I januari 2026 hade styrelsen en dialog med revisorerna (för verksamhetsår 2024) där det uppdagades att deras arvode inte betalats ut. Styrelsen ombesörjde att arvodet betalades ut under februari 2026.

Föreningen kommer genomgå den obligatoriska K3-övergången under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

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

Malmö

Filip Wettlén
Ordförande

Daniel Serra
Vice ordförande

Andreas Sven Maukku Olsson
Styrelseledamot

Erik Magnus Nordlander
Styrelseledamot

Magnus Sebastian Sirviö
Styrelseledamot

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

Leif Erik Mattias Abrahamsson
Revisor

Pär Mikael Svensson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 22:02

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2026 10:59

DOCUMENT ID:

SykJ-nOpZx

ENVELOPE ID:

Hk1yW2_TZe-SykJ-nOpZx

DOCUMENT NAME:

Brf Karlshamnsgården, 746000-1816 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

5c1f14283cafa508593fcc9a2f14ae97d21e75bf3a4eee4129c04f71a5e2320045f7859b2c798f2901ea1ed15044f5a478e6cf6a01160a51af003c311066f050

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Andreas Sven Maukku Ols son asolsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 16:31 26.04.2026 16:29	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.111.155
2. Filip André Wettlén daniel@memento.st	 Signed Authenticated	28.04.2026 20:19 28.04.2026 20:16	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.102.5
3. Erik Magnus Nordlander magnus@nordlander.se	 Signed Authenticated	03.05.2026 18:58 03.05.2026 18:58	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.99.209
4. DANIEL SERRA filip.wettlen@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 13:40 04.05.2026 13:38	eID Low	Swedish BankID IP: 2.70.211.21
5. MAGNUS SEBASTIAN SIR VIÖ sebsirvio@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 20:07 05.05.2026 20:07	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.121.120
6. Leif Erik Mattias Abraham sson mattias.abrahamsson.72@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 20:16 05.05.2026 20:15	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.116.126
7. Pär Mikael Svensson par.svensson@littera.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 22:02 05.05.2026 22:00	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.99.160

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Undertecknade, som vid 2024 års föreningsstämma utsetts att granska Bostadsrättsföreningen Karlshamnsgårdens räkenskaper samt styrelsens förvaltning för år 2025, får efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse.

Vi har granskat årsredovisningen, tagit del av räkenskaper, protokoll och andra handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder vi ansett erforderliga.

Föreningens räkenskaper, som förts genom SBC:s försorg, är förda med ordning och noggrannhet samt är väl verifierade. Det bokslut som upprättats av SBC med stöd av nyss nämnda räkenskaper följer god redovisningssed. Styrelsens mötesprotokoll uppvisar erforderlig överskådlighet.

Tillgångar och skulder per den 31 december 2025 har inventerats utan anmärkning.

Då den sålunda utförda revisionen inte givit anledning till anmärkning beträffande de till oss överlämnade redovisningshandlingarna, föreningens bokföring eller i övrigt beträffande förvaltningen av dess angelägenheter tillstyrker vi:

att den i årsredovisningen intagna och av oss påtecknade balansräkningen per den 31 december 2025 fastställs,

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2025 års förvaltning,

att årets resultat disponeras i enlighet med styrelsens förslag.

Malmö enligt datum för digital signatur

Revisor

Revisor

Mattias Abrahamsson

Pär Svensson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 22:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 24.04.2026 10:59

DOCUMENT ID:

H1ekyZnuaZg

ENVELOPE ID:

HkkkW2dTWg-H1ekyZnuaZg

DOCUMENT NAME:

RB2025osignerad.pdf

1 page

SHA-512:

f6880a56c91fd2e2e7d7ad58f4dff0cddf42f85306ef37c0
dcb38a75ae72be5b06c7205a11df324a170c9cebf9d084
1eb563196ad416dad2d98e6c85c7ac18d7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Leif Erik Mattias Abrahamsson mattias.abrahamsson.72@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2026 20:17 05.05.2026 20:17	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.116.126
2. Pär Mikael Svensson par.svensson@littera.se	Signed Authenticated	05.05.2026 22:03 05.05.2026 22:03	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.99.160

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed