



Välkommen till årsredovisningen för Brf Carmen

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-02-02 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-16 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
Brf Carmen	2022	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Byggnads år 1942

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 29 bostadsrätter om totalt 1 938 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 035 kvm. Föreningen har 6 garageplatser och 9 p-platser för uthyrning.

Styrelsens sammansättning

Anna Camilla Fryckstedt	Ordförande
Emma Magdalena Yvonne Arestrand	Styrelseledamot
Dinah Seligsohn	Styrelseledamot
Fredrik Lennart Johansson	Styrelseledamot
Henriq Karl Olof Hellström	Styrelseledamot
Tove Anna Linnea Runfors	Styrelseledamot

Valberedning

Ulrika Löf

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av minst två ledamöter i förening

Revisorer

Marie Lundin Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-15. Försäljning av lokal.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2049.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Slipning och omlackering av entrédörrar
OVK och energideklaration
- 2024** ● Målning av fönster
Målning av balkongräcken
Målning av trapphusen
Inköp av ny tvättmaskin
Förbättringsarbeten i trädgården (pallkragar, hygelbädd, tagit ner träd, flyttat cykelställ till förmån för rabatt, påbörjat sommaräng)
Åtgärdat och förbättrat källartrappor utomhus
- 2025** ● Installation av centralt system för brevlådor
Byte av armatur i källarutrymmen till rörelsesensorer

Planerade underhåll

- 2026** ● Reparera och måla dörr till sophus
Rengöring av betongplattor på tak till komplementbyggnader, hänggrännor, stuprör och plåtbeslag, samt rengöring
- 2027** ● Ommålning och översyn av garagedörrar

Avtal med leverantörer

Bredband	Tele 2
Ekonomisk Förvaltare	Mediator
El/värme	Vattenfall
Fastighetsskötsel	PD Förvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2024 tecknade föreningen ett gruppavtal för tv och bredband, vilket inkluderas i grundhyran. I takt med inflation och ökade fasta kostnader, framförallt värme och vatten så höjdes avgiften med 5% i juli 2025.

Föreningen har som ändamål att uppvisa ett positivt resultat och samtidigt värna om fastighetens skick samt bevara originaldetaljer. I ett led att minska de löpande kostnaderna så har flertalet avtal skrivits om under 2024/2025.

Under hösten 2025 hade föreningen en extra årsstämma för att fatta beslut om försäljning av en lokal i föreningen. Kontrakt har nu tecknats och försäljningen beräknas gå igenom under 2026. Lokalen kommer att säljas som biyta till befintlig bostadsrätt.

Denna intäkt på 800 000kr kommer att användas till att amortera på föreningens verkliga räntebärande skuld hos Handelsbanken.

I samband med att ett av föreningens lån skrevs om i slutet av 2025, så amorterade föreningen 500 000kr på befintligt lån. Ytterligare 500 000kr finns avsatta för amortering då det är dags att skriva om nästa lån som löper ut.

Föreningen har under 2025 uppdaterat sin underhållsplan samt skapat en budget för 2026 – 2028. Dessa dokument samt översikt av befintliga lån och räntor lämnas gärna ut på förfrågan.

Kommentar till skuldsättning i Brf Carmen

Brf Carmen har ett lån hos Gillöga AB på 19 565 000 kr. Detta belopp motsvarar uteblivna insatser och upplåtelseavgifter för sju stycken bostadslägenheter som är upplåtna med hyresrätt. Gillöga AB erhåller skillnaderna mellan bostadshyrorna och bostadsrättsavgifterna för dessa sju lägenheter. Lånet är därmed kostnadsneutralt för föreningen och påverkar inte kassaflödet negativt. Gillöga AB ansvarar även för det inre underhållet. Ur föreningens perspektiv kan dessa lägenheter därför betraktas som om de vore upplåtna med bostadsrätt.

Vid upphörandet av något av dessa hyreskontrakt så har Gillöga AB rätt att teckna bostadsrätt för aktuell lägenhet, avräkning sker då mot skulden till Gillöga AB. Amortering av skulden är således kopplad till när dessa sju bostadslägenheter kan upplåtas med bostadsrätt.

Trots detta syns skulden till Gillöga i årsredovisningen, vilket leder till att nyckeltalet "skuld per kvm upplåten bostadsrätt" ser högre ut än vad som speglar föreningens faktiska ekonomiska läge.

Skuldsättning i olika scenarier

Scenario Handelsbanken (kr) Gillöga (kr) Totala skulder (kr) Skuld per kvm (kr/kvm)

Nuvarande situation per 31 dec 2025

7 Hyresrätter

- Handelsbanken 23 220 000 kr
- Gillöga 19 565 000 kr
- Totala skulder 42 785 000
- Skuld per kvm (kr/kvm) 31 390 kr

Om 4 av 7 hyresrätter upplåts med bostadsrätt

- Handelsbanken 23 220 000 kr
- Gillöga 8 385 000 kr
- Totala skulder 31 605 000 kr
- Skuld per kvm (kr/kvm) 18 703 kr

Om alla lägenheter upplåts med bostadsrätt

- Handelsbanken 23 220 000 kr
- Totala skulder 23 220 000 kr
- Skuld per kvm (kr/kvm) 12 000 kr

Normal belåning för nyare föreningar

En belåning om cirka 12 000 kr/kvm är normalt för nyare bostadsrättsföreningar.

Slutsats

- Skulden till Handelsbanken är föreningens verkliga räntebärande skuld
- Skulden till Gillöga är teknisk och kostnadsneutral och bör tolkas med försiktighet
- Föreningens faktiska ekonomiska belastning är lägre än vad årsredovisningens nyckeltal antyder

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Under året har vi sett över vårt avtal för avfall och sophantering och minskat antal tömningar per år av tex matavfall, papper och glas/metall. Minskningen är baserat på vår förbrukning och ett led att minska föreningens löpande kostnader.

Övriga uppgifter

I föreningen finns det en aktiv trädgårdsgrupp som under året har vårdat och förbättrat vår innergård. Planen för 2026 är att skapa fortsatt förbättring för att få så fina gemensamma ytor som möjligt som alla kan utnyttja.

För att värna om grannsämjan och trivseln så har föreningen två städdagar per år. I samband med dessa städdagar är det även korvgrillning. I december hade vi glögg och adventsfika under granen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023
Nettoomsättning	2 309 506	2 188 301	2 041 347
Resultat efter fin. poster	-1 128 337	-877 627	-1 439 959
Soliditet (%)	59	60	60
Yttre fond	153 622	104 526	-
Taxeringsvärde	52 119 000	48 018 000	48 018 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	651	631	868
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	13,4	13,8	46,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 981	11 981	16 974
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 410	11 394	11 410
Sparande / kvm totalyta, kr	-116	-130	-457
Elkostnad / kvm totalyta, kr	40	44	38
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	238	291	155
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	66	59	74
Energikostnad / kvm totalyta, kr	344	394	266
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,39	4,82	4,77
Räntekänslighet (%)	18,41	18,97	20,2

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 el (totalt 67 200 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

För att säkerställa att det negativa resultatet sakta men säkert går mot ett positivt resultat så har föreningen fastlagt en treårs budget samt skapat en långsiktig underhållsplan som sträcker sig fram till 2050. Styrelsen har, och fortsätter att se över befintliga avtal samt tecknar nya och reviderar vid behov, för att på så sätt minska kostnaderna och säkerställa att vi endast betalar för de tjänster som föreningen är i behov av. Under andra halvan av 2025 höjdes medlemmarnas hyror med 5%. Även detta i ett led att stärka inkomstsidan. Ny hyreshöjning med 5% är beslutad att gälla från 1 juli 2026. Likaså ser styrelsen över möjlighet till andra inkomstkällor. Föreningens likvida medel, är ämnade för löpande underhåll och renoveringar, men har också används på ett förnuftigt sätt att amortera av befintliga lån i samband med att dessa skulle skrivas om.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	56 900 000	-	-	56 900 000
Fond, yttre underhåll	104 526	- 55 430	104 526	153 622
Reservfond	10 980 000	-		10 980 000
Balanserat resultat	-2 904 087	-822 197	-104 526	-3 831 634
Årets resultat	-877 627	877 627	-1 128 337	-1 128 337
Eget kapital	64 201 988	0	-1 128 337	63 073 651

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 727 107
Årets resultat	-1 128 337
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-104 526
Totalt	-4 959 971

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	49 096
Balanseras i ny räkning	-4 910 875

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	2 309 507	2 188 301
Övriga rörelseintäkter	3	6 819	1 432
Summa rörelseintäkter		2 316 326	2 189 733
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 253 192	-1 367 365
Övriga externa kostnader	9	-150 509	-76 720
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-716 021	-558 121
Summa rörelsekostnader		-2 119 722	-2 002 206
RÖRELSERESULTAT		196 604	187 528
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 823	53 903
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 356 764	-1 119 057
Summa finansiella poster		-1 324 941	-1 065 155
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 128 337	-877 627
ÅRETS RESULTAT		-1 128 337	-877 627

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	105 032 040	105 748 061
Summa materiella anläggningstillgångar		105 032 040	105 748 061
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		105 032 040	105 748 061
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 152	14 555
Övriga fordringar	12	676 309	292 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	67 672	43 682
Summa kortfristiga fordringar		749 132	350 707
Kassa och bank			
Kassa och bank		840 745	1 510 245
Summa kassa och bank		840 745	1 510 245
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 589 877	1 860 952
SUMMA TILLGÅNGAR		106 621 918	107 609 013

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 900 000	56 900 000
Fond för yttre underhåll		153 622	104 526
Reservfond		10 980 000	10 980 000
Summa bundet eget kapital		68 033 622	67 984 526
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 831 634	-2 904 087
Erhållna aktieägartillskott		0	-823
Årets resultat		-1 128 337	-877 627
Summa ansamlad förlust		-4 959 971	-3 782 538
SUMMA EGET KAPITAL		63 073 651	64 201 988
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	21 920 000	9 288 000
Övriga långfristiga skulder	15	19 565 000	19 565 000
Summa långfristiga skulder		41 485 000	28 853 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	800 000	13 932 000
Leverantörsskulder		589 360	62 585
Skatteskulder		79 310	146 300
Övriga kortfristiga skulder		0	2 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	594 596	410 775
Summa kortfristiga skulder		2 063 266	14 554 025
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 621 918	107 609 013

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	196 604	187 528
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	716 021	558 121
	912 625	745 648
Erhållen ränta	31 823	53 903
Erlagd ränta	-1 163 820	-1 119 058
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-219 372	-319 507
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-500 431	28 298
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	448 298	31 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-271 506	-259 850
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-503 208
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-503 208
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-771 506	-763 058
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 787 620	2 550 679
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 016 115	1 787 620

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Carmen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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, el, 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:

Stomme och grund	0,50 - 5,00 %
El	1,25 %
Fasader	1,00 %
Fönster	2,00 %
Restpost	1,00 - 5,00 %
Ventilation	2,00 %
Stamledningar Värme	1,25 %
Yttertak	1,25 %

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	1 261 188	1 223 837
Hysesintäkter bostäder	763 552	719 107
Hysesintäkter garage	109 500	27 000
Hysesintäkter p-plats	67 200	138 400
Hysesintäkter förråd	3 150	0
EI	67 200	67 200
Påminnelseavgift	360	600
Överlåtelseavgift	-897	1 433
Administrativ avgift	931	0
Andrahandsuthyrning	37 322	10 746
Öres- och kronutjämning	1	-21
Summa	2 309 507	2 188 301

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	6 819	0
Övriga intäkter	0	1 432
Summa	6 819	1 432

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	138 309	180 562
Fastighetsskötsel utöver avtal	16 205	7 481
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	10 625
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	11 351	0
Städning enligt avtal	48 984	31 152
Besiktningar	0	19 500
Gårdkostnader	4 012	10 831
Snöröjning/sandning	6 188	13 169
Förbrukningsmaterial	3 161	4 455
Summa	228 210	277 775

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslägenheter	0	8 274
Tvättstuga	2 561	0
Dörrar och lås/porttele	5 450	0
VVS	36 268	4 262
Elinstallationer	18 950	0
Summa	63 229	12 536

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	50 085	0
VVS	0	5 716
Elinstallationer	0	49 714
Summa	50 085	55 430

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	81 274	88 959
Uppvärmning	485 208	593 129
Vatten	135 288	120 536
Sophämtning/renhållning	41 590	30 958
Grovsopor	0	5 975
Summa	743 360	839 556

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	33 173	32 278
Kabel-TV	48 625	72 874
Bredband	13 256	0
Fastighetsskatt	73 254	76 916
Summa	168 308	182 068

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	20 632	2 503
Juridiska åtgärder	18 031	0
Inkassokostnader	2 050	0
Revisionsarvoden extern revisor	28 800	21 750
Styrelseomkostnader	1 217	0
Fritids och trivselkostnader	1 398	918
Förvaltningsarvode enl avtal	37 660	26 250
Överlåtelsekostnad	0	1 433
Pantsättningskostnad	0	573
Korttidsinventarier	13 656	0
Administration	8 240	15 798
Konsultkostnader	18 824	7 494
Summa	150 509	76 720

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 008 115	1 119 057
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 025	0
Övriga räntekostnader	346 624	0
Summa	1 356 764	1 119 057

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	107 542 142	107 038 933
Årets inköp	0	503 208
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	107 542 142	107 542 142
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 794 081	-1 235 960
Årets avskrivning	-716 021	-558 121
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 510 102	-1 794 081
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	105 032 040	105 748 061
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>51 453 506</i>	<i>51 453 506</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 783 000	22 634 000
Taxeringsvärde mark	22 336 000	25 384 000
Summa	52 119 000	48 018 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 343	15 095
Övriga kortfristiga fordringar	491 596	0
Transaktionskonto	174 833	143 928
Borgo räntekonto	537	133 448
Summa	676 309	292 470

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	23 056	23 053
Förutbet försäkr premier	23 695	0
Förutbet kabel-TV	7 515	7 373
Förutbet bredband	13 406	13 256
Summa	67 672	43 682

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2025-12-30	3,85 %		13 932 000
Handelsbanken	2027-06-30	3,64 %	9 288 000	9 288 000
Handelsbanken	2027-12-30	2,84 %	3 158 000	
Handelsbanken	2028-12-30	3,04 %	6 316 000	
Handelsbanken	2029-12-30	3,26 %	3 158 000	
Handelsbanken	2026-03-30	2,60 %	800 000	
Summa			22 720 000	23 220 000
Varav kortfristig del			800 000	13 932 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 720 000 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 15, ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Övr långfristiga skulder	19 565 000	19 565 000
Summa	19 565 000	19 565 000

Gillöga AB har lånat ut 19 565 000 kronor till Brf Carmen. Detta belopp motsvarar uteblivna insatser och upplåtelseavgifter för åtta stycken bostadslägenheter som är upplåtna med hyresrätt. Gillöga AB erhåller skillnaden mellan bostadshyrorna och bostadsrättsavgifterna för dessa åtta lägenheter. Vid upphörande av något av dessa hyreskontrakt har Gillöga AB dessutom rätt att teckna bostadsrätt för aktuell lägenhet, avräkning sker då mot skulden till Gillöga AB. Amortering av skulden är således kopplad till när dessa åtta bostadslägenheter kan upplåtas med bostadsrätt.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	4 117	1 238
Uppl kostn el	6 744	6 976
Uppl kostnad Värme	73 071	84 696
Uppl kostnad Extern revisor	27 800	0
Uppl kostn räntor	190 221	72 963
Upplu kostnad förvaltning	0	9 375
Uppl ränta bokslut	75 686	0
Förutbet hyror/avgifter	216 957	209 652
Beräkn arvode revision	0	25 875
Summa	594 596	410 775

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	23 220 000	23 220 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2026 kommer försäljningen av lokalen på 114 kvm att träda i kraft. Våra hyror kommer inte att påverkas av att andelstalen marginellt förändras. Fortsatt amortering av befintliga lån och omskrivning av ett av lånen vilket kommer resultera i lägre räntekostnader. Föreningen kommer under 2026 börja att utreda möjligheterna till att installera laddstolpar.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

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

Uppsala

Anna Camilla Fryckstedt
Ordförande

Emma Magdalena Yvonne Arestrand
Styrelseledamot

Fredrik Lennart Johansson
Styrelseledamot

Henriq Karl Olof Hellström
Styrelseledamot

Tove Anna Linnea Runfors
Styrelseledamot

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

Ernst & Young
Marie Lundin
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 07:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.04.2026 09:27

DOCUMENT ID:

rkZObyC6-g

ENVELOPE ID:

HJ-_b1RaWe-rkZObyC6-g

DOCUMENT NAME:

Brf Carmen, 769633-1565 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

462ee67760bc8a08fa74d03579ed6d3cb12b3e5ceb3619
61c6ee54d3b15ea5fddfa291389f516f5ff21f5fb1d94957
b06250765591f89a1296019df064e01b44

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. EMMA ARESTRAND emma.areststrand@envista co.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 12:51 28.04.2026 12:48	eID Low	Swedish BankID IP: 147.161.188.196
2. Tove Anna Linnea Runfors tove.runfors@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 13:48 28.04.2026 13:47	eID Low	Swedish BankID IP: 192.176.237.1
3. Anna Camilla Fryckstedt iren.panik@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 17:36 28.04.2026 11:40	eID Low	Swedish BankID IP: 195.252.3.105
4. Henriq Karl Olof Hellström henriq.hellstrom@gmail.c om	 Signed Authenticated	28.04.2026 22:02 28.04.2026 22:01	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.79.54
5. FREDRIK LENNART JOHANSSON fredrik165@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 22:42 28.04.2026 21:23	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.47
6. MARIE LUNDIN marie.lundin@se.ey.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 07:51 29.04.2026 07:50	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.206

* 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

⚙️ 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

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Carmen, org.nr 769633-1565

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Carmen för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Carmen för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 07:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 28.04.2026 09:27

DOCUMENT ID:

SJbZu-yC6Zx

ENVELOPE ID:

HkgZ0bk06Zl-SJbZu-yC6Zx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse K3 Carmen.pdf

2 pages

SHA-512:

07eeac1347ac7aecb97e492ba5336387dff07be0ced77a
bec0073fa99de7d0c0908f51dc331cba4ed8fc2dc16a1e5
b2167859d935075e48e83a59ca3cba4a244

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIE LUNDIN	Signed	29.04.2026 07:51	eID	Swedish BankID
marie.lundin@se.ey.com	Authenticated	29.04.2026 07:50	Low	IP: 213.115.250.206

* 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

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