

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Karsegården

769604-5926

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karsegården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Marken innehas med äganderätt.

Föreningen registrerades 1999-07-05.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 1999-12-10 och dess nuvarande stadgar 2019-01-14.

Föreningen har sitt säte i Kungsbacka kommun.

Föreningen äger fastigheterna Karsegården 1:143, 1:144, 1:145 och 1:146 i Kungsbacka Kommun. Föreningens fastighet består av 4 st 1 1/2 plans radhus med 3 st lägenheter i varje, byggda 2000, alla upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är ca 1.224 kvm.

Lägenhetsfördelning:

12 st 4 rum och kök.

Förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Tre Händer AB t o m 2027-12-31.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Teknisk status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras med minst 0,3% av anskaffningskostnaden för föreningens hus, motsvarande minst 41.000 kr. Innevarande år föreslås 200.000 kr.

Fonderade medel redovisas under bundet eget kapital.

Fastigheten har målats om i sin helhet under sommaren 2016 till en kostnad om ca 285 tkr. Ny målning beräknas ske under 2026.

Under 2022 har föreningens underhållsplan uppdaterats till en kostnad om ca 30 tkr. Enligt underhållsplanen uppgår det beräknade underhållet till ca 200 tkr per år t.o.m 2042. Underhållsfond på 1.070 tkr finns ingående 2023 vilket innebär en avsättning på 150 tkr per år t.o.m. 2042. Underhållsplanen har uppdaterats igen under 2025 och avsättning till underhållsfond har justerats till 200.000 kr per år från 2025.

Föreningen har under 2023 installerat laddstolpar för laddning av el-bilar till samtliga sina bostadsrätter.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Fastigheten har deklarerats som färdigställd hos Skattemyndigheten och fastigheten har fått värdeår 2000. Enligt lag gällande fr o m 2008-01-01 har fastighetsskatten ersatts av kommunal fastighetsavgift. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag. Fr.o.m. 1 januari 2007 beskattas inte längre privatbostadsföretag enligt schablonmässiga regler. Föreningen beskattas numera endast för de inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen. BRF Karsegården kommer för närvarande inte att beskattas för föreningens ränteintäkter eftersom föreningen har ackumulerade underskottsavdrag. Ingående underskott uppgår till 580.473 kr.

Medlemsinformation

Samtliga bostadsrätter var vid året utgång upplåtna. Under året har 0 (0) överlåtelser skett.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i Övre Tångvägens Vägförening. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetansläggning som omfattar gator m.m.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Överlåtelseavgifter/Pantsättningar

Vid överlåtelse debiteras köpare en överlåtelseavgift på f.n. 500 kr.
Ingen pantsättningsavgift tas f.n ut.

Förändring i medlemsantalet

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	18	18
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0	0
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	0	0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	18	18

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-22 samt efterföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning.

Jeanette Ryder	Ledamot	Ordförande
Heléne Medbo	Ledamot	
Doris Pedersen	Ledamot	
Marcus Stengren	Ledamot	
Nicolas du Rietz	Suppleant	

Valberedningen består av Ronja Bäck och Johan Blomqvist.

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

Styrelse har under året hållit 4 protokollfört sammanträde inkl. konstituerade möte samt en ordinarie föreningsstämma.

För styrelsens arbete ingår en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

Johanna Svensson	Ordinarie
Jonas Einarsson	Suppleant

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	982	871	772	740
Resultat efter finansiella poster (tkr)	112	-19	29	-74
Soliditet (%)	39,8	39,0	38,5	38,1
Årsavgift per kvm boyta (kr)	744	660	593	565
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	744	660	593	565
Bokfört värde per kvm boyta (kr)	9 664	9 776	9 887	9 999
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 345	6 419	6 521	6 615
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 345	6 419	6 521	6 615
Fastighetens belåningsgrad (%)	65,6	65,7	66,0	66,1
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,9	3,4	2,8	2,1
Sparande per kvm (kr/kvm)	276	165	147	150
Räntekänslighet (%)	8,0	9,0	10,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	89	58	62	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,4	98,7	99,0	0,0

Energikostnader per kvm

Energikostnader per kvm avser kostnader för vattenförbrukning samt el för gemensamma ytor. Värme och hushållsel ombesörjs av respektive bostadsrättsinnehavare.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång:	4 500 000	120 000	1 220 500	-551 726	-18 948	5 269 826
Avsätt. fond yttre underhåll:			150 000	-150 000		0
Ianspråktag. fond yttre uh:			-63 500	63 500		0
Disposition av föregående års resultat:				-18 948	18 948	0
Årets resultat					112 236	112 236
Belopp vid årets utgång	4 500 000	120 000	1 307 000	-657 174	112 236	5 382 062

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Ansamlad förlust	-657 176
Årets resultat	112 236
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-544 940

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras:

reservering fond för yttre underhåll	200 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-67 250
att i ny räkning överföres	-677 690
	-544 940

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	982 591	871 255
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		982 591	871 255
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-461 647	-457 296
Personalkostnader	4	-29 673	-29 273
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-157 888	-157 888
Summa rörelsekostnader		-649 208	-644 457
Rörelseresultat		333 383	226 798
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 397	24 890
Räntekostnader och liknande resultatposter		-233 544	-270 636
Summa finansiella poster		-221 147	-245 746
Resultat efter finansiella poster		112 236	-18 948
Resultat före skatt		112 236	-18 948
Årets resultat		112 236	-18 948

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	11 828 813	11 965 276
Inventarier, verktyg och installationer	7	135 452	156 877
Summa materiella anläggningstillgångar		11 964 265	12 122 153
Summa anläggningstillgångar		11 964 265	12 122 153
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		603	111 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	36 128	36 931
Summa kortfristiga fordringar		36 731	148 377
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 521 948	1 245 347
Summa kassa och bank		1 521 948	1 245 347
Summa omsättningstillgångar		1 558 679	1 393 724
SUMMA TILLGÅNGAR		13 522 944	13 515 877

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 620 000	4 620 000
Fond för yttre underhåll		1 307 000	1 220 500
Summa bundet eget kapital		5 927 000	5 840 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-657 176	-551 728
Årets resultat		112 236	-18 948
Summa fritt eget kapital		-544 940	-570 676
Summa eget kapital		5 382 060	5 269 824
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	0	3 040 000
Summa långfristiga skulder		0	3 040 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	7 765 712	4 816 903
Leverantörsskulder		0	46 208
Skatteskulder		235 188	225 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	139 984	117 198
Summa kortfristiga skulder		8 140 884	5 206 053
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 522 944	13 515 877

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	112 236	-18 948
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	157 888	157 888
Betald skatt	120 287	-100 377
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	390 411	38 563
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	803	-2 230
Förändring av leverantörsskulder	-46 208	46 208
Förändring av kortfristiga skulder	22 786	22 756
Kassaflöde från den löpande verksamheten	367 792	105 297
Finansieringsverksamheten		
Amotering av skuld	-91 191	-124 764
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-91 191	-124 764
Årets kassaflöde	276 601	-19 467
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 245 347	1 264 814
Likvida medel vid årets slut	1 521 948	1 245 347

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsen förslag till resultatdispositionen. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Installationer	5 år
Övriga inventarier	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / totala rörelseintäkterna.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder på balansdagen / Summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat / summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antal kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

(Justerat resultat = Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört underhåll (i underhållsplan) + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten)

Räntekänslighet

Räntebärande skulder på balansdagen / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnader för värme, el och vatten / summan av antal kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / totala rörelseintäkter

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	918 380	814 602
Årsavgifter drift: vatten	48 652	45 443
Intäkter laddstolar	15 559	11 210
	982 591	871 255

Årsavgifter bostäder avser kallhyra då alla bostadsrätter har eget abonnemang för el och värme.

Årsavgifter vatten är en preliminär debitering, där avräkning mot faktiskt förbrukning sker 1 gång per år.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
El	33 616	22 958
Vatten och avlopp	74 840	47 788
Renhållning	22 511	20 107
Reparation och underhåll fastighet	73 366	108 799
Kommunal fastighetsavgift	120 888	114 300
Försäkring	29 708	28 791
Telia bredband	35 856	35 890
Revisionsarvode	16 250	15 938
Ekonomiskt förvaltning	45 727	48 749
Bankkostnader	2 601	2 085
Övriga förvaltningskostnader	6 284	11 891
	461 647	457 296

Not 4 Personal

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader

	2025	2024
Ersättning till styrelsen	25 000	24 695
Sociala kostnader	4 673	4 578
	29 673	29 273

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 290 000	15 290 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 290 000	15 290 000
Ingående avskrivningar	-3 324 724	-3 188 261
Årets avskrivningar	-136 463	-136 463
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 461 187	-3 324 724
Utgående redovisat värde	11 828 813	11 965 276
I ovanstående ingår bokfört anskaffningsvärde mark	1 600 000	1 600 000
	1 600 000	1 600 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering år 2026 enl låneavtal	Lånebelopp 2025-12-31
Stadshypotek 51430	3,020	2026-03-30	2 000	3 546 100
Stadshypotek 51431	3,020	2026-03-30	2 000	1 179 612
Stadshypotek 432868	2,350	2026-06-30	76 000	3 040 000
			80 000	7 765 712
Kortfristig del av långfristig skuld				7 765 712

Lån som har en slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Amotering enligt plan uppgår till 80 000 kr.

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån

2025	2024
10.820.000 kr	10.820.000 kr

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	214 252	214 252
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	214 252	214 252
Ingående avskrivningar	-57 375	-35 950
Årets avskrivningar	-21 425	-21 425
Utgående ackumulerade avskrivningar	-78 800	-57 375
Utgående redovisat värde	135 452	156 877

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga poster	5 876	5 876
Förutbetalda försäkringspremier	29 421	29 708
Upplupna ränteintäkter	831	1 347
	36 128	36 931

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	297	409
Förskottsbetalda årsavgifter	107 044	84 146
Upplupna styrelsearvoden inkl sociala avgifter	17 643	17 643
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
	139 984	117 198

Årsredovisningen beslutades 2026-04-22

Kungsbacka den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Jeanette Ryder
Ordförande

Doris Pedersen

Heléne Medbo

Marcus Stengren

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johanna Svensson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

DORIS LILLIAN PEDERSEN

Styrelseledamot

Serienummer: 37cd7cdb61a892[...]edd10687aa5e7

IP: 217.215.xxx.xxx

2026-04-23 09:47:15 UTC



JEANETTE RYDER

Styrelseledamot

Serienummer: bd1697dfede11d[...]6d8ff91bc18e9

IP: 217.209.xxx.xxx

2026-04-23 15:45:44 UTC



HELÉNE MEDBO

Styrelseledamot

Serienummer: ac57a49a8661e2[...]601102d7785f0

IP: 217.209.xxx.xxx

2026-04-26 15:35:20 UTC



Marcus Erik Armand Stengren

Styrelseledamot

Serienummer: 48a03e45bcf39f[...]3387a6a51ccfc

IP: 90.230.xxx.xxx

2026-04-27 15:15:52 UTC



Erika Johanna Svensson

Revisor

Serienummer: 44730228da87df[...]cce7daf6d4175

IP: 20.240.xxx.xxx

2026-04-27 15:21:44 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.