

Brf Karneolen

Org.nr: 769639-2328

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15



Styrelsen för Brf Karneolen, organisationsnummer 769639-2328, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt i förekommande fall lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Östra Göinge kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2023.

Ekonomisk plan registrerades år 2023.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2023.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Dina Försäkringar Syd

Styrelse

Ordförande	Douglas Wisäter
Ledamot	Anita Ivarsson
Ledamot	Sten Sjöstedt
Ledamot	Michael Staede
Ledamot	Frida Johansson
Suppleant	Nils Olsson
Suppleant	Tomas Persson

Revisor

Auktoriserad revisor	Stefan Persson
----------------------	----------------

Information om fastigheten

Radhus

Fastighetsbeteckning: Östra Göinge Karneolen 5-8 & Östra Göinge Turmalinen 2-3

Föreningens adresser:

Kromringen 9-19 A, B

Nybyggnadsår: 2022-2023

Underhållsplan

Föreningen saknar för närvarande en fastställd underhållsplan.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
3 rok	12	972
Summa	12	972
Totalt antal bostadslägenheter:		12

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser finns att notera under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

12 bostadsrätter

21 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023
Nettoomsättning, tkr	947	892	547
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 141	- 207	- 2 944
Soliditet ¹ , %	53	53	53
Räntekänslighet, %	16	17	25
Energikostnad/kvm totalyta	0	0	0
Sparande/kvm totalyta	145	78	-2 742
Skuld/kvm bostadsrättsyta	13 652	13 792	13 932
Skuld/kvm totalyta	13 652	13 792	13 932
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	836	792	562
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86	86	161

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinition

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, tkr

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet, %

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Räntekänslighet, %

Räntebärande skulder/intäkter från avgifter i %.

Energikostnad/kvm totalyta

Totala kostnaderna för värme, vatten och el per kvm totalyta.

Sparande

Uttrycker det löpande överskottet per kvadratmeter totalyta och återspeglar föreningens ackumulerade likvida medel från den löpande driften under räkenskapsåret. För att ge en klar bild exkluderas avskrivningar (som ej påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll från redovisningen.

Skuld/kvm bostadsrättsyta

Totala räntebärande skulder genom bostadsrätternas yta.

Skuld/kvm totalyta

Totala räntebärande skulder genom fastighetens totalyta.

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta

Årsavgift per kvadratmeter (kvm) bostadsrättsyta är den årliga avgift som bostadsrättsinnehavare betalar för varje kvadratmeter av sin bostadsrättslägenhet.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter är den procentuella andelen av årsavgifterna i förhållande till de totala intäkterna från verksamheten under ett årsredovisningsår.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, vilket huvudsakligen beror på avskrivningar på föreningens tillgångar samt räntekostnader. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som speglar den årliga värdeminskningen av tillgångarna och innebär ingen faktisk utbetalning eller påverkan på föreningens kassaflöde.

Exklusive avskrivningar uppvisar föreningen ett positivt resultat om cirka 141 tkr, vilket visar att den löpande verksamheten genererar ett överskott.

Föreningens bedömning är att den ekonomiska situationen är stabil och förväntas stärkas över tid i takt med att verksamheten utvecklas och föreningen fortsätter att växa.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 140 000	49 000	- 4 045 313	- 206 838	14 936 849
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		49 000	-49 000		0
Balanseras i ny räkning			- 206 838	206 838	0
Årets resultat				- 141 091	- 141 091
Belopp vid årets utgång	19 140 000	98 000	- 4 301 151	- 141 091	14 795 758

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 4 301 152
Årets resultat	- 141 091
Totalt	- 4 442 243

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	49 000
Balanseras i ny räkning	- 4 491 243
Totalt	- 4 442 243

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	946 545	891 827
Övriga rörelseintäkter	3	-2	-19
Summa rörelseintäkter		946 543	891 808
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-153 984	-143 908
Administration och förvaltning	5	-63 658	-34 618
Avskrivningar		-282 500	-282 500
Summa rörelsekostnader		-500 142	-461 026
RÖRELSERESULTAT		446 401	430 782
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 181	2 477
Räntekostnader och liknande resultatposter		-588 673	-640 097
Summa finansiella poster		-587 492	-637 620
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-141 091	-206 838
RESULTAT FÖRE SKATT		-141 091	-206 838
ÅRETS RESULTAT		-141 091	-206 838

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	27 639 279	27 921 779
Summa materiella anläggningstillgångar		27 639 279	27 921 779
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 639 279	27 921 779
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 888	19 007
Övriga fordringar		11 957	12 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 325	19 274
Summa kortfristiga fordringar		43 170	50 708
Kassa och bank			
Kassa och bank		477 068	470 920
Summa kassa och bank		477 068	470 920
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		520 238	521 628
SUMMA TILLGÅNGAR		28 159 517	28 443 407

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		19 140 000	19 140 000
Fond för yttre underhåll		98 000	49 000
Summa bundet eget kapital		19 238 000	19 189 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 301 152	-4 045 313
Årets resultat		-141 091	-206 838
Summa fritt eget kapital		-4 442 243	-4 252 151
SUMMA EGET KAPITAL		14 795 757	14 936 849
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7	4 377 862	8 846 396
Summa långfristiga skulder		4 377 862	8 846 396
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		4 377 862	8 846 396
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 891 732	4 559 206
Leverantörsskulder		-15	179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		94 181	100 777
Summa kortfristiga skulder		8 985 898	4 660 162
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 985 898	4 660 162
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 159 517	28 443 407

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		446 402	430 782
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		282 500	282 500
Summa		728 902	713 282
Erhållen ränta		1 181	2 477
Erlagd ränta		-588 673	-640 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		141 409	75 662
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		7 628	68 165
Förändring av rörelseskulder		-6 882	-23 119
Kassaflöde från den löpande verksamheten		142 155	120 708
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Årets amortering		-136 008	-136 008
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-136 008	-136 008
Årets kassaflöde		6 147	-15 300
Likvida medel vid årets början		470 921	486 221
Likvida medel vid årets slut		477 068	470 921

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	812 904	769 705
Övriga intäkter		
Debiterade vattenkostnader	41 901	34 847
Vidarefakturering	91 740	87 275
	133 641	122 122
Totalt nettoomsättning	946 545	891 827

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	-2	-19
Totalt övriga rörelseintäkter	-2	-19

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Vatten och avlopp	125 073	114 679
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	21 939	24 217
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	2 660	0
Övriga driftkostnader	4 313	3 106
	28 911	27 323
Reparationer		
Reparationer	0	1 906
Totalt operativ drift och underhåll	153 984	143 908

Not 5. Administration och förvaltning	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsemöten	0	1 890
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	34 290	29 407
Revision		
Revisionsarvode	24 250	0
Övriga kostnader		
Bankkostnader	2 300	2 300
Övriga administrativa kostnader	618	961
Föreningsomkostnader	1 400	0
Övriga kostnader	800	60
	5 118	3 321
Totalt administration och förvaltning	63 658	34 618

Not 6. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	28 250 004	28 250 004
Anskaffningsvärde mark	233 619	233 619
Utgående anskaffningsvärden	28 483 623	28 483 623
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 561 844	- 279 344
Årets avskrivningar	- 282 500	- 282 500
Utgående avskrivningar	-844 344	-561 844
Utgående redovisat värde	27 639 279	27 921 779
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	10 224 000	8 124 000
Taxeringsvärde mark	1 411 000	1 368 000
	11 635 000	9 492 000

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Sparbanken Göinge 8251821685	2028-07-24	4,400 %	4 423 198	4 468 534
Sparbanken Göinge 8251821974	2026-07-24	4,760 %	4 423 198	4 468 534
Sparbanken Göinge 8251822006	2026-07-24	3,080 %	4 423 198	4 468 534
Summa skulder till kreditinstitut			13 269 594	13 405 602
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 891 732	-4 559 206
			4 377 862	8 846 396

Föreningen är skyldig att redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Det finns dock ingen avsikt att avsluta lånefinansieringen inom denna tidsram, då fastighetens finansiering är långsiktig. Föreningen avser att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	13 599 000	13 599 000
Summa:	13 599 000	13 599 000

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga.

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-25

Douglas Wisäter

Anita Ivarsson

Sten Sjöstedt

Michael Staede

Frida Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Stefan Persson
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.