

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Kärrebyssan 15
769613-0462

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kärrebyssan 15 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

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Kärrebyssan 15 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2005-09-12.

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

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Kärrebyssan 15 som uppfördes 1940. Fastigheten består av 6 lägenheter. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adress: Grännavägen 50, i Huskvarna.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

antal	rok	yta m ²
1	1,5	43
4	2,5	69
1	3	80

Total yta upplåten med bostadsrätt uppgår till 399 m² bostäder. Total yta upplåten med hyresrätt uppgår till 26 m² källarutrymmen

Fastighetens tekniska status

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för planeringen av det kommande underhållet av föreningens byggnad fram till år 2075. Detta tillsammans med årligt upprättande av budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

Tidigare utfört underhåll

2016

Nya fönster installerade på 5 av 6 lägenheter samt källaren.

2018

Dränering för del av fastigheten genomförd

2020

Nya vattenrör drogs in i fastigheten från gatan

Nya avloppsrör från fastigheten till gatan

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har under 2025 skötts av PR Revision och övertas från och med den 1 januari 2026 av Jönköpingsbostäder AB. Den tekniska förvaltningen har under året skötts av en medlem i föreningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 7 medlemmar.

Upplåtelser och överlåtelser

6 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt Socialförsäkringsbalken (2010:110). Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med högst 1% av prisbasbeloppet.

Styrelse och övriga funktionärer

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2025-06-15:

Liam Norberg	Ordförande
Hanady Hussein	Ledamot
Kevin Lid	Ledamot
Sania Ghassan Rajha	Suppleant

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisor

Johan Larsson	Föreningsvald revisor
---------------	-----------------------

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning	542	371	353
Resultat efter finansiella poster	124	-145	-386
Soliditet (%)	26,6	24,5	26,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 333	929	886
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,8	96,2	95,8
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 913	8 087	8 248
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 429	8 614	8 786
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,1	3,5	2,6
Räntekänslighet (%)	6,3	9,3	9,9
Sparande per kvm (kr/kvm)	453	96	203
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	290	332	261
Driftskostnad per kvm (kr/kvm)	395	392	311

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 675 682	164 588	-1 536 351	-144 870	1 159 049
Disposition av föregående års resultat:		44 888	-189 758	144 870	0
Årets resultat				123 805	123 805
Belopp vid årets utgång	2 675 682	209 476	-1 726 109	123 805	1 282 854

Avsättning till yttre fond görs årligen i enlighet med antagen underhållsplan.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 726 109
årets vinst	123 805
	-1 602 304

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	15 524
i ny räkning överföres	-1 617 828
	-1 602 304

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	541 650	370 754
Övriga intäkter	3	13 736	14 842
		555 386	385 596
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-178 028	-255 500
Administrationskostnader	5	-80 280	-46 372
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-68 630	-109 451
		-326 938	-411 323
Rörelseresultat		228 448	-25 727
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		280	1 583
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 923	-120 726
		-104 643	-119 143
Resultat efter finansiella poster		123 805	-144 870
Årets resultat		123 805	-144 870

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	4 453 248	4 521 878
		4 453 248	4 521 878
Summa anläggningstillgångar		4 453 248	4 521 878
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift- och hyresfordringar		72	21 274
Övriga fordringar		52	43
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 383	0
		15 507	21 317
<i>Kassa och bank</i>		345 584	188 521
Summa omsättningstillgångar		361 091	209 838
SUMMA TILLGÅNGAR		4 814 339	4 731 716

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 675 682	2 675 682
Fond för yttre underhåll		209 476	164 588
		2 885 158	2 840 270
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 726 109	-1 536 351
Årets resultat		123 805	-144 870
		-1 602 304	-1 681 221
Summa eget kapital		1 282 854	1 159 049
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	3 363 010	3 437 010
Leverantörsskulder		26 765	0
Aktuella skatteskulder		20 124	19 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	121 586	116 343
Summa kortfristiga skulder		3 531 485	3 572 667
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 814 339	4 731 716

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		123 805	-144 870
Justeringar för avskrivningar		68 630	109 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		192 435	-35 419
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		5 810	-8 933
Förändring av leverantörsskulder		26 765	0
Förändring av kortfristiga skulder		6 053	41 909
Kassaflöde från den löpande verksamheten		231 063	-2 443
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-74 000	-68 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-74 000	-68 500
Årets kassaflöde		157 063	-70 943
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		188 521	259 464
Likvida medel vid årets slut		345 584	188 521

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

Vid övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har inga poster räknats om.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Komponent	År
Ventilation	100
Fasad	100
Stommar och grund	75
VA, Värme och el inkl stammar	50
Balkonger	50
Fönster	40
Tak	40

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassamedel, disponibla kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat.

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten dras av respektive läggs till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 4 Fastighetskostnader.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	508 824	370 754
Elavgift	11 919	0
Hyra källarutrymme	11 259	0
Tilläggsavgift fastighetsskötsel	9 648	0
	541 650	370 754

I föreningens årsavgifter ingår värme och renhållning

Under 2024 redovisades elavgift, uppvärmning samt tilläggsavgift för fastighetsskötsel som en del av Årsavgifter bostäder och Övriga intäkter. Från och med 2025 redovisas dessa poster separat på egna rader. Till följd av denna omklassificering är Årsavgifter bostäder och Övriga intäkter inte direkt jämförbar mellan åren.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	1 470	0
Övriga intäkter	12 266	14 842
	13 736	14 842

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	22 978	38 889
Värme	82 637	83 608
Vatten	17 523	18 422
Renhållning	9 918	14 192
Försäkring	12 320	11 518
Fastighetsskötsel	8 800	0
Övriga fastighetskostnader	8 523	0
OVK, sotning	4 985	0
	167 684	166 629
Reparationer och underhåll	0	79 091
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	10 344	9 780
	178 028	255 500

Not 5 Administrationskostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	30 500	5 000
Revision	32 923	34 875
Övriga förvaltningskostnader	14 815	3 956
Bankkostnader	2 042	2 541
	80 280	46 372

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 831 975	6 831 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 831 975	6 831 975
Ingående avskrivningar	-2 310 097	-2 200 646
Årets avskrivningar	-68 630	-109 451
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 378 727	-2 310 097
Utgående redovisat värde	4 453 248	4 521 878
Taxeringsvärden byggnader	4 455 000	3 197 000
Taxeringsvärden mark	1 782 000	1 881 000
	6 237 000	5 078 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Bundet t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea Hypotek	3,07	2026-04-17	2 385 500	2 407 500
Nordea Hypotek	2,84	2026-07-16	977 510	1 029 510
			3 363 010	3 437 010
Kortfristig del av långfristig skuld			3 363 010	3 437 010

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år samt nästa års amortering klassificeras som kortfristig skuld. Nästa års amortering uppgår till 74 000 kr.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	21 399	23 608
Upplupna drifts- och förvaltningskostnader	57 354	53 649
Förutbetalda årsavgifter och andra intäkter	42 833	39 086
	121 586	116 343

Not Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i fastigheten Jönköping Kärrebyssan 15	4 000 000	4 000 000
	4 000 000	4 000 000

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-05-22

Underskriven den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Liam Norberg
Ordförande

Hanady Hussein

Kevin Lid

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

Johan Larsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.05.2026 17:14

SENT BY OWNER:

Marcus Roos • 22.05.2026 11:46

DOCUMENT ID:

Syg1xLoTJMg

ENVELOPE ID:

HkkxLjp1Ge-Syg1xLoTJMg

DOCUMENT NAME:

Brf Kärrebyssan 15, 2025.pdf

13 pages

SHA-512:

3d99056d0d37df0d3287db16aa195c1f1ee1108bd3b5fe
8a01a80bbda53230b345e75c75d64fef48703a1ef2faa0c
3f890297e124fda898bea444cb3049012d1

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. KEVIN THOMAS LID kevin.lidh@olofssonbygg.se	 Signed Authenticated	23.05.2026 12:02 23.05.2026 12:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/01/18) IP: 92.32.83.167
2. LIAM FREDRIK NORBERG liam.norberg79@gmail.com	 Signed Authenticated	24.05.2026 10:31 24.05.2026 10:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2001/12/11) IP: 95.203.49.119
3. HANADY HUSSEIN hanady-hussein@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.05.2026 14:19 24.05.2026 14:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/03/15) IP: 90.129.94.251
4. JOHAN LARSSON johan@kortebo.se	 Signed Authenticated	24.05.2026 17:14 24.05.2026 17:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/09) IP: 85.225.227.100

* 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 Kärrebyssan 15

Organisationsnummer 769613-0462

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Kärrebyssan 15 för räkenskapsåret 2025.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Utan att det påverkar mitt uttalande ovan vill jag fästa uppmärksamhet på att föreningen behöver upprätta en ny ekonomisk plan i närtid.

Jönköping, dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Larsson
Revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 1 pages before this page
Dokumentet inneholder 1 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 1 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 1 sider før denne side

Detta dokument innehåller 1 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende