

Årsredovisning 2025

Brf Karstorps Gård

769619-2553



 HJGfJQloWg-r17fymxsWx

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Karstorps Gård

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. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 Lomma.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-08-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Karstorps Gård	2008	Lomma

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2010

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 1 265 kvm.

I föreningen finns 12 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning

1 st 2 rum och kök

5 st 3 rum och kök

6 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är tolv upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har inga uthyrda lokaler.

Styrelsens sammansättning

Kristina Martinsson Ordförande

Jennie Körner Styrelseledamot

Lennart Pettersson Styrelseledamot

Madeilene Södarv Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av två av styrelseledamöter.

Revisorer

Kurt Magnus Emilsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2039.

Utförda historiska underhåll

- 2020** ● Ny sopstation
Underhåll och reparation av ventilationsaggregat
Underhåll av takfönster
Installation av cykelställ i gemensamt förråd
- 2021** ● Gräsarmering och dränering vid parkeringsplatser
Trädfällning och nyplantering
Ny styrning av golvvärmesystemet
- 2023** ● OVK
- 2025** ● Nytt el-mätsystem
OVK

Planerade underhåll

- 2026** ● Fasadmålning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2025 är en förlust. Resultatet för år 2025 är bättre än resultatet för 2024.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsverksamheten i form av lån har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-05-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Under 2025 har vi med ett antal riktade insatser försökt få förståelse för stora elkostnader, arbetet fortsätter under 2026.

OVK genomförd

Underhållsplan framtagna 2026

Plank uppsatt

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 19 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 18 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2026=1480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2026=592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5920 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 287 849	1 254 110	1 075 787	951 366
Resultat efter fin. poster	-171 586	-286 926	-379 962	-661 883
Soliditet (%)	73	73	73	73
Yttre fond	1 265 604	1 114 029	1 146 376	1 363 589
Taxeringsvärde	28 569 000	28 441 000	25 968 000	25 968 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	956	949	820	712
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,9	95,7	91,7	94,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 501	8 525	8 549	8 375
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 501	8 525	8 549	8 375
Sparande / kvm totalyta, kr	141	76	148	64
Elkostnad / kvm totalyta, kr	128	111	126	185
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	127	147	115	108
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	60	49	47
Energikostnad / kvm totalyta, kr	307	318	290	340
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,02	3,38	2,42	1,31
Räntekänslighet (%)	8,89	8,98	10,43	11,76

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 47 841 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

Årets resultat belastas av planerat underhåll enligt fastställd underhållsplan. Åtgärderna är en del av föreningens långsiktiga förvaltning av fastigheten och påverkar inte föreningens långsiktiga finansiella stabilitet.

Styrelsen arbetar långsiktigt med föreningens ekonomi genom:

- En uppdaterad underhållsplan (OVK) som identifierar prioriterade åtgärder med hög relevans.
- Planerade investeringar för kommande år har budgeterats och anpassats till föreningens kassaflöde.
- Löpande uppföljning av driftkostnader och ränteläge.
- Successiv anpassning av avgiftsnivån vid behov för att säkerställa balans mellan intäkter och kostnader.

Styrelsens bedömning är att föreningen har god förmåga att fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden och att det negativa resultatet är hanterbart inom ramen för befintlig ekonomisk planering.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	32 925 000	-	-	32 925 000
Fond, yttre underhåll	1 114 029	-	151 575	1 265 604
Balanserat resultat	-3 771 961	-286 926	-151 575	-4 210 462
Årets resultat	-286 926	286 926	-171 586	-171 586
Eget kapital	29 980 142	0	-171 586	29 808 556

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 210 462
Årets resultat	-171 586
Totalt	-4 382 048

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	178 360
Att från yttre fond i anspråk ta	-15 991
Balanseras i ny räkning	-4 544 417
	-4 382 048

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	1 287 849	1 254 110
Övriga rörelseintäkter	3	14 394	-3
Summa rörelseintäkter		1 302 243	1 254 107
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-672 105	-706 646
Övriga externa kostnader	8	-68 942	-65 551
Personalkostnader	9	-73 117	-75 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-334 272	-334 272
Summa rörelsekostnader		-1 148 436	-1 181 769
RÖRELSERESULTAT		153 807	72 339
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		577	6 058
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-325 970	-365 323
Summa finansiella poster		-325 393	-359 265
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-171 586	-286 926
ÅRETS RESULTAT		-171 586	-286 926

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	40 057 008	40 360 716
Maskiner och inventarier	12	284 773	200 337
Summa materiella anläggningstillgångar		40 341 780	40 561 052
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 341 780	40 561 052
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 233	7 278
Övriga fordringar	13	45 744	57 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	45 786	40 882
Summa kortfristiga fordringar		102 763	105 793
Kassa och bank			
Kassa och bank		467 229	464 818
Summa kassa och bank		467 229	464 818
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		569 992	570 611
SUMMA TILLGÅNGAR		40 911 772	41 131 663

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 925 000	32 925 000
Fond för yttre underhåll		1 265 604	1 114 029
Summa bundet eget kapital		34 190 604	34 039 029
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 210 462	-3 771 961
Årets resultat		-171 586	-286 926
Summa fritt eget kapital		-4 382 048	-4 058 887
SUMMA EGET KAPITAL		29 808 556	29 980 142
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 942 409	6 973 209
Summa långfristiga skulder		6 942 409	6 973 209
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 810 800	3 810 800
Leverantörsskulder		45 672	62 626
Skatteskulder		88 529	85 403
Övriga kortfristiga skulder		0	912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	215 806	218 571
Summa kortfristiga skulder		4 160 807	4 178 312
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 911 772	41 131 663

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	153 807	72 339
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	334 272	334 272
	488 079	406 611
Erhållen ränta	577	6 058
Erlagd ränta	-331 467	-362 499
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	157 189	50 170
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 030	31 152
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-12 008	-219 685
Kassaflöde från den löpande verksamheten	148 211	-138 363
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-115 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-115 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-30 800	-30 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-30 800	-30 800
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 411	-169 163
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	464 818	633 981
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	467 229	464 818

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Karstorps Gård 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Maskiner och inventarier	10 %
Installationer	10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 10 074 SEK per småhus och 1 674 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 125 012	1 088 700
Hysesintäkter, p-platser	43 200	43 200
Bredband internetanslutning	36 288	35 424
Övriga intäkter	35 508	10 673
Fakturerad el	47 841	76 113
Summa	1 287 849	1 254 110

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturerering	5 488	0
Övriga intäkter	8 906	-3
Summa	14 394	-3

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturerering	5 488	0
Besiktning och service	64 776	60 231
Trädgårdsarbete	22 778	8 807
Summa	93 042	69 038

NOT 5, REPARATIONER OCH PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Reparationer	26 584	50 939
Planerat underhåll	15 991	48 425
Summa	42 575	99 364

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	161 453	139 977
Uppvärmning	160 137	185 826
Vatten	66 345	76 051
Sophämtning	28 857	24 551
Summa	416 792	426 405

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	31 869	31 142
Övrigt	5 814	1 806
Kabel-TV/Bredband	36 726	35 646
Fastighetsskatt	45 288	43 245
Summa	119 697	111 839

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	4 707	5 872
Revisionsarvoden	18 375	17 500
Medlems-, styrelsemöte, stämmor	3 229	3 481
Ekonomisk förvaltning	28 884	27 844
Övriga förvaltningskostnader	7 140	4 990
Överlåtelse- och pantsättningskostnader	3 234	3 152
Bankkostnader	3 373	2 712
Summa	68 942	65 551

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Sociala avgifter	14 317	18 000
Summa	73 117	75 300

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	325 471	365 323
Övriga räntekostnader	499	0
Summa	325 970	365 323

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 776 513	43 776 513
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43 776 513	43 776 513
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 415 797	-3 112 089
Årets avskrivning	-303 708	-303 708
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 719 505	-3 415 797
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	40 057 008	40 360 716
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 829 214</i>	<i>13 829 214</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 080 000	21 480 000
Taxeringsvärde mark	6 489 000	6 961 000
Summa	28 569 000	28 441 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	305 581	305 581
Årets inköp	115 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	420 581	305 581
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-105 244	-74 680
Årets avskrivning	-30 564	-30 564
Utgående ackumulerad avskrivning	-135 808	-105 244
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	284 773	200 337

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	14 538	57 199
Skattefordringar	31 206	434
Summa	45 744	57 633

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 853	4 190
Försäkringspremier	26 888	26 491
Kabel-TV/Bredband	3 479	2 980
Förvaltning	7 566	7 221
Summa	45 786	40 882

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2027-01-30	1,39 %	3 593 205	3 593 205
Stadshypotek AB	2026-02-05	3,05 %	3 780 000	3 780 000
Stadshypotek AB	2027-01-30	4,49 %	3 380 004	3 410 804
Summa			10 753 209	10 784 009
Varav kortfristig del			3 810 800	3 810 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 599 209 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	16 989	16 564
Uppvärmning	23 144	23 489
Beräknat revisionsarvode	16 500	16 000
Utgiftsräntor	38 784	44 281
Vatten	16 231	18 931
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 454	1 429
Förutbetalda avgifter/hyror	102 704	97 877
Summa	215 806	218 571

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 000 000	11 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-20.

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

Lomma

Jennie Körner
Styrelseledamot

Kristina Martinsson
Ordförande

Lennart Pettersson
Styrelseledamot

Madeilene Södarv
Styrelseledamot

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

Kurt Magnus Emilsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 07:59

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 24.03.2026 15:26

DOCUMENT ID:

r17fymxsWx

ENVELOPE ID:

HJGfJQloWg-r17fymxsWx

DOCUMENT NAME:

Brf Karstorps Gård, 769619-2553 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

b26db427783d16adf8ff382913c416288a809f26260ec8c
b0ab8288bad0866387942a828cfe4ad617474f73e7f4e1
e2b25ca0d3e7cbd49dc5215ec00400beceb

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. JENNIE KÖRNER jennie.korner@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 15:46 24.03.2026 15:45	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.27.157
2. KRISTINA MARTINSSON kristina.martinsson@visma.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 15:56 24.03.2026 15:54	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.47.251
3. MADEILENE SÖDARV madeilene@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 15:02 25.03.2026 12:29	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.184.221
4. LENNART PETTERSSON lennartpettersson47@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 12:24 24.03.2026 16:41	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.120.149
5. Kurt Magnus Emilsson magnus.emilsson@borevision.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 07:59 17.04.2026 07:56	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

* 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 Brf Karstorps Gård, org.nr. 769619-2553

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karstorps Gård för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Karstorps Gård för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 07:59

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 24.03.2026 15:26

DOCUMENT ID:

r1XfyXeobx

ENVELOPE ID:

rkzGy7gs-e-r1XfyXeobx

DOCUMENT NAME:

RB Brf Karstorps Gård.pdf

2 pages

SHA-512:

4dc35808267327d25e57f05b89c315fcf09caf66e39c057
f0a3d27e548c60eb4a8c5a02712d63e6fe7ad0f3a16ee57
afc3e78e0598ad1d57aeb5cbfbd80fda59

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kurt Magnus Emilsson	Signed	17.04.2026 07:59	eID	Swedish BankID
magnus.emilsson@borevision.se	Authenticated	17.04.2026 07:55	Low	IP: 158.174.125.18

* 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