

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Karsegården
769604-5926
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karsegården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 Kungsbäcka kommun.

Föreningen äger fastigheterna Karsegården 1:143, 1:144, 1:145 och 1:146 i Kungsbäcka 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 150.000 kr.

Fonderade medel redovisas under bundet eget kapital.

Fastigheten har målats om i sin helhet under sommaren 2015 till en kostnad om ca 285 tkr. Ny målning beräknas ske under 2030.

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 kommer att uppdateras igen under 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 (1) överlåtelse 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>2024</u>	<u>2023</u>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	18	18
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	0	-2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	18	18

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma som påbörjades 2024-06-19 med ajournerades till 2024-07-04 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 5 protokollfört sammanträde inkl. konstituerade möte samt en ordinarie föreningsstämma.

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

Revisorer

Johanna Svensson	Ordinarie
Jonas Einarsson	Suppleant

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	871	772	740	733
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-19	29	-74	48
Soliditet (%)	39,0	38,5	38,1	38,2
Årsavgift per kvm boyta (kr)	660	593	565	565
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	660	593	565	565
Bokfört värde per kvm boyta (kr)	9 776	9 887	9 999	10 110
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 419	6 521	6 615	6 687
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 419	6 521	6 615	6 687
Fastighetens belåningsgrad (%)	65,7	66,0	66,1	66,1
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,4	2,8	2,1	2,1
Sparande per kvm (kr/kvm)	165	147	150	178
Räntekänslighet (%)	9,0	10,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	58	62	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,7	99,0	0,0	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	1 070 500	-430 768	29 042	5 288 774
Avsätt. fond yttre underhåll:			150 000	-150 000		0
Disposition av föregående års resultat:				29 042	-29 042	0
Årets resultat					-18 948	-18 948
Belopp vid årets utgång	4 500 000	120 000	1 220 500	-551 726	-18 948	5 269 826

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Ansamlad förlust	-551 728
Årets förlust	-18 948
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-570 676

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras:

reservering fond för yttre underhåll	150 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-63 500
att i ny räkning överföres	-657 176
	-570 676

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	871 255	771 625
Övriga rörelseintäkter		0	5 707
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		871 255	777 332
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-457 296	-341 411
Personalkostnader	4	-29 273	-29 084
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-157 888	-152 080
Summa rörelsekostnader		-644 457	-522 575
Rörelseresultat		226 798	254 757
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 890	234
Räntekostnader och liknande resultatposter		-270 636	-225 949
Summa finansiella poster		-245 746	-225 715
Resultat efter finansiella poster		-18 948	29 042
Resultat före skatt		-18 948	29 042
Årets resultat		-18 948	29 042

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	11 965 276	12 101 739
Inventarier, verktyg och installationer	7	156 877	178 302
Summa materiella anläggningstillgångar		12 122 153	12 280 041
Summa anläggningstillgångar		12 122 153	12 280 041
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		111 446	3 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	36 931	34 701
Summa kortfristiga fordringar		148 377	37 958
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 245 347	1 264 814
Summa kassa och bank		1 245 347	1 264 814
Summa omsättningstillgångar		1 393 724	1 302 772
SUMMA TILLGÅNGAR		13 515 877	13 582 813

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 620 000	4 620 000
Fond för yttre underhåll		1 220 500	1 070 500
Summa bundet eget kapital		5 840 500	5 690 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-551 728	-430 769
Årets resultat		-18 948	29 042
Summa fritt eget kapital		-570 676	-401 727
Summa eget kapital		5 269 824	5 288 773
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 040 000	6 672 650
Summa långfristiga skulder		3 040 000	6 672 650
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	4 816 903	1 309 017
Leverantörsskulder		46 208	0
Skatteskulder		225 744	217 932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	117 198	94 441
Summa kortfristiga skulder		5 206 053	1 621 390
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 515 877	13 582 813

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-18 948	29 042
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	157 888	152 080
Betald skatt	-100 377	5 988

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

38 563 187 110

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-2 230	-28 825
Förändring av leverantörsskulder	46 208	0
Förändring av kortfristiga skulder	22 756	5 503

Kassaflöde från den löpande verksamheten

105 297 163 788

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-174 252
--	---	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -174 252

Finansieringsverksamheten

Amotering av skuld	-124 764	-115 714
--------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-124 764 -115 714

Årets kassaflöde

-19 467 -126 178

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 264 814	1 390 993
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 245 347 1 264 814

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	814 602	727 554
Årsavgifter drift: vatten	45 443	40 999
Intäkter laddstoplar	11 210	2 571
Överlåtelseavgifter	0	500
	871 255	771 624

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

	2024	2023
El	22 958	21 707
Vatten och avlopp	47 788	53 658
Renhållning	20 107	17 945
Reparation och underhåll fastighet	108 799	0
Kommunal fastighetsavgift	114 300	111 444
Försäkring	28 791	27 000
Telia bredband	35 890	35 822
Revisionsarvode	15 938	15 313
Ekonomiskt förvaltning	48 749	45 182
Bankkostnader	2 085	2 252
Övriga förvaltningskostnader	11 891	11 088
	457 296	341 411

Not 4 Personal

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader

	2024	2023
Ersättning till styrelsen	24 695	24 552
Sociala kostnader	4 578	4 532
	29 273	29 084

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 290 000	15 290 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 290 000	15 290 000
Ingående avskrivningar	-3 188 261	-3 051 798
Årets avskrivningar	-136 463	-136 463
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 324 724	-3 188 261
Utgående redovisat värde	11 965 276	12 101 739
I ovanstående ingår bokfört anskaffningsvärde mark	1 600 000	1 600 000
	1 600 000	1 600 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering år 2025 enl låneavtal	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek 432868	2,35	2026-06-30	76 000	3 116 000
Stadshypotek 931394	4,41	2025-03-30	12 564	1 184 253
Stadshypotek 841339	4,14	2025-03-30	36 200	3 556 650
			124 764	7 856 903

Kortfristig del av långfristig
skuld

4 816 903

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 124.764 kr.

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån

2024	2023
10.820.000 kr	10.820.000 kr

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	214 252	40 000
Inköp	0	174 252
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	214 252	214 252
Ingående avskrivningar	-35 950	-20 333
Årets avskrivningar	-21 425	-15 617
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 375	-35 950
Utgående redovisat värde	156 877	178 302

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga poster	5 876	5 910
Förutbetalda försäkringspremier	29 708	28 791
Upplupna ränteintäkter	1 347	0
	36 931	34 701

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	409	413
Förskottsbetalda årsavgifter	84 146	60 986
Upplupna styrelsearvoden inkl sociala avgifter	17 643	18 043
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
	117 198	94 442

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: 46.21.xxx.xxx

2025-04-25 09:43:35 UTC



JEANETTE RYDER

Styrelseledamot

Serienummer: bd1697dfede11d[...]6d8ff91bc18e9

IP: 2.248.xxx.xxx

2025-04-26 10:10:56 UTC



HELÉNE MEDBO

Styrelseledamot

Serienummer: ac57a49a8661e2[...]601102d7785f0

IP: 2.248.xxx.xxx

2025-04-27 10:52:10 UTC



Marcus Erik Armand Stengren

Styrelseledamot

Serienummer: 48a03e45bcf39f[...]3387a6a51ccfc

IP: 2.248.xxx.xxx

2025-04-30 03:35:27 UTC



Erika Johanna Svensson

Revisor

Serienummer: 44730228da87df[...]c7ce7daf6d4175

IP: 20.240.xxx.xxx

2025-04-30 06:14:09 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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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 validerings verktyg för digitala signaturer.