

Bostadsrättsföreningen Karnaphuset

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen Karnaphuset

Org.nr: 769639-3854

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karnaphuset, 769639-3854, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2020-12-15 hos Bolagsverket.

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.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Johan Kristensson
Ledamot	Alexander Ståhl
Ledamot	Anders Andersson
Ledamot	Bengt Wassberg
Ledamot	Anders Wester
Ledamot	Tobias Nettrup
Suppleant	Daniel Ed
Suppleant	Matea Marin

Vald t.o.m. föreningsstämman

2026
2026
2026
2026
2026
2026
2026
2026

Revisorer

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzon
	Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Olof Taromi Sandström, sammankallande

Douglas Gejland

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Flytvästen 1 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 70 lägenheter och 1 lokal. Byggnadenerna är uppförd 2024 . Fastighetens adresser är Babordgatan 2-16, Limhamns stationsväg 20, Murbruksgatan 15 A-B. Murbruksgatan 17 och Styrbordsgatan 1-9 .

Föreningen upplåter 70 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt. Föreningen hyr också ut garaget till Alfa Parkering AB med en längd på 10 år, där det finns 38 garageplatser och 2 MC platser. Föreningen har också 11 ute parkeringsplatser via Alfa Parkering AB.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
19	28	18	3	2

Total tomtarea:	2 733	kvm
Total bostadsarea:	5 492	kvm
- varav bostadsrättsarea:	5 492	kvm
Total lokalarea:	112	kvm
Total garagearea:	2 168	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd
Alfa Parkering AB	2 168	2034-02-28
Alfa Utveckling AB	112	2026-02-28

Fastighetsinformation

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Sydantenn och Tele
Bredband	Sydantenn och Tele
Avfallshantering	Stena Recycling
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Örestads bevakning
Mätning El/Vatten	BKAB
Serviceavtal Garageport	ASSA Entrance System
Serviceavtal hissar	TK Elevator Sweden
Serviceavtal Cykelpool	Cykelpoolen Sverige
Serviceavtal Styr automatik	Siemens
Serviceavtal Mark	Antonssons Mark
Serviceavtal Yttertak & Sedum	Takmontören AB
Serviceavtal VVS	Holmströms VVS
Serviceavtal Ventilation	Novum
Serviceavtal Dörrautomatik	Avarn Security

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 41 164 kr (0 kr 2023) och planerat underhåll för 0 kr (0 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2025-02-13 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 111 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 15 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 1 679 000 kr, detta motsvarar 231 kr per kvm. Det totala långsiktiga underhåll och investeringsbehovet uppgår till 1 790 00 kr 2024



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-06-27. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 0 överlåtelse).

(Under året har 68 upplåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 0 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 0 medlemmar.

116 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 107 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen oförändrade årsavgifterna sedan verksamhets start.

I grundårsavgiften ingår värme och kallvatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband, kabel-tv och Brf-tillägg.

Föreningen har avläsning av el och varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	4 039	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 723	- 0	0	0
Förändring av underhållsfond, tkr	111	0	0	0
Resultat efter fondförändringar, tkr	-834	0	0	0
Sparande, kr/kvm	141	0	0	0
Soliditet, (%)	73	3	0	0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	552	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	75	0	0	0
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	492	0	0	0
Lokalhyra, kr/kvm	1 167	0	0	0
Driftkostnad, kr/kvm	118	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	67	0	0	0
Ränta, kr/kvm	209	0	0	0
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	15	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	10 177	0	0	0
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	14 402	0	0	0
Räntekänslighet, (%)	26	0	0	0
Snittränta, (%)	2.05	0	0	0

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

**Verksamheten startade 2024-06-01.*

Upplysning vid förlust

Styrelsen utvärderar löpande vilken avgiftsnivå som krävs för att föreningen ska kunna fullgöra sina framtida ekonomiska förpliktelser och kommer att höja avgiften baserat på denna utvärdering



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	8 580 000	0	0	0
Disposition enligt föreningsstämma			0	0
Avsättning till underhållsfond		111 000	-111 000	
Anspråktagande av underhållsfond				
Upplåtelse av ny bostadsrätt	226 330 000			
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				- 723 486
Vid årets slut	234 910 000	111 000	- 111 000	- 723 486

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	0
Årets resultat före fondförändring	- 723 486
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 111 000
Summa över/underskott	- 834 486

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 834 486
Totalt	- 834 486

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

3 135 472

0

Övriga rörelseintäkter

3

847 424

0

Summa rörelseintäkter

3 982 896

0

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-41 164

0

Driftskostnader

5

-919 489

0

Övriga kostnader

6

-263 971

0

Personalkostnader

7

-200 862

0

Avskrivning av anläggningstillgångar

8

-1 817 929

0

Summa rörelsekostnader

-3 243 415

0

RÖRELSERESULTAT

739 481

0

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

160 609

0

Räntekostnader

-1 623 576

0

Summa finansiella poster

-1 462 967

0

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-723 486

0

RESULTAT FÖRE SKATT

-723 486

0

ÅRETS RESULTAT

-723 486

0



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9 , 10	318 584 115	301 451 789
Inventarier, maskiner och installationer	11	752 396	0
Summa materiella anläggningstillgångar		319 336 511	301 451 789
Finansiella anläggningstillgångar			
Ägarintressen i övriga företag		0	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		319 336 511	301 501 789
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		281 340	-48 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	404 341	0
Kundfordringar		7 511	0
Summa kortfristiga fordringar		693 192	-48 196
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	1 599 239	6 964 474
Summa kassa och bank		1 599 239	6 964 474
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 292 431	6 916 278
SUMMA TILLGÅNGAR		321 628 942	308 418 067



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		234 910 000	8 580 000
Underhållsfond		111 000	0
Summa bundet eget kapital		235 021 000	8 580 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-111 000	0
Årets resultat		-723 486	0
Summa fritt eget kapital		-834 486	0
SUMMA EGET KAPITAL		234 186 514	8 580 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	14 , 15	78 619 550	237 190 186
Övriga skulder		0	59 900 000
Summa långfristiga skulder		78 619 550	297 090 186
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		78 619 550	297 090 186
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14 , 15	477 700	0
Leverantörsskulder		235 479	47 504
Skatteskulder		386 432	386 432
Övriga skulder		6 754 952	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	968 315	2 313 945
Summa kortfristiga skulder		8 822 878	2 747 881
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 822 878	2 747 881
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		321 628 942	308 418 067



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	739 481	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 817 929	0
Summa	2 557 410	0
Erhållen ränta	160 609	0
Erlagd ränta	-1 623 576	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 094 443	0
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-741 388	810 257
Förändring av rörelseskulder	5 597 297	-31 306 397
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 950 352	-30 496 140
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-19 652 651	-107 852 943
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-19 652 651	-107 852 943
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets upplåtna lägenheter	226 330 000	5 480 000
Upptagna lån	79 455 000	137 656 992
Amortering av låneskulder	-297 447 936	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 337 064	143 136 992
Årets kassaflöde	-5 365 235	4 787 909
Likvida medel vid årets början	6 964 474	2 176 565
Likvida medel vid årets slut	1 599 239	6 964 474



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	25-120
Inventarier, maskiner och installationer	20



Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 703 233	0
Hyror p-platser/garage	303 259	0
Övriga objekt	-1 350	0
Hysesintäkter lokaler	130 330	0
Totalt årsavgifter och hyror	3 135 472	0

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Vatten	55 453	0
El	158 134	0
Debiterade tillval	4 447	0
Överlåtelseavgifter	1 433	0
Övriga intäkter	516 785	0
Kommunikation	111 172	0
Totalt övriga rörelseintäkter	847 424	0

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 466 666 kr i form av ränteersättning.

Not 4. Reparationer

	2024	2023
Reparation hiss	11 585	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 238	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	34 277	0
Ventilation, installationer	-6 250	0
Tele/TV/porttelefon, installationer	314	0
Totalt reparationer	41 164	0

Not 5. Driftskostnader

	2024	2023
El	182 460	0
Uppvärmning	207 590	0
Vatten och avlopp	130 585	0
Avfallshantering	18 056	0
Teknisk förvaltning	123 196	0
Serviceavtal	66 408	0
Snöröjning	10 603	0
Kommunikationskostnader	114 728	0
Försäkringar	54 433	0
Förbrukningsmaterial	11 431	0
Totalt driftskostnader	919 489	0

Not 6. Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	80 330	0
Revision	43 800	0
Tele och post	2 919	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	56 378	0
Bankkostnader	941	0
IT-tjänster	1 327	0
Övriga externa kostnader	78 276	0
Totalt övriga kostnader	263 971	0



Not 7. Personalkostnader

	2024	2023
Sociala kostnader	48 462	0
Styrelsearvode	152 400	0
Totalt personalkostnader	200 862	0

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 8. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	1 795 325	0
Inventarier, maskiner och installationer	22 604	0
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	1 817 929	0

Not 9. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	79 455 440	78 679 440
Summa:	79 455 440	78 679 440

Not 10. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Pågående nyanläggningar	301 451 789	193 598 846
Årets anskaffning byggnader	240 132 845	0
Årets anskaffning mark	80 246 595	0
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-301 451 789	107 852 943
Utgående anskaffningsvärden	320 379 440	301 451 789
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivning på byggnader	- 1 795 325	- 0
Utgående avskrivningar	-1 795 325	0
Utgående redovisat värde	318 584 115	301 451 789
<i>Varav</i>		
Byggnader	238 337 520	0
Mark	80 246 595	0
Pågående nyanläggningar	0	301 451 789

Not 11. Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Årets anskaffningar	775 000	0
Utgående anskaffningsvärden	775 000	0
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivningar	- 22 604	0
Utgående avskrivningar	- 22 604	0
Utgående redovisat värde	752 396	0

Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	225 804	0
Förutbetalda kostnader	134 704	0
Summa	360 508	0



Not 13. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 582 730	5 380 529
Transaktionskonto Danskebank	0	1 583 945
Transaktionskonto Handelsbanken	16 509	0
Summa	1 599 239	6 964 474

Not 14. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	477 700	0
Förfaller 2-5 år från balansdagen	78 619 550	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	79 097 250	0

Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Byggnadskreditiv			0	237 190 186
Fastighetslån SHB - 874286	2026-03-30	3,65 %	26 127 250	0
Fastighetslån SHB - 874287	2027-03-30	3,49 %	26 485 000	0
Fastighetslån SHB - 874288	2029-03-30	3,39 %	26 485 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			79 097 250	237 190 186

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag. Lån som förfaller inom 1 år från bokslutsdagen klassificeras i sin helhet som kortfristiga skulder.

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	200 863	0
Upplupna räntekostnader	0	2 313 945
Förutbetalda intäkter	601 952	0
Upplupna revisionsarvoden	43 800	0
Upplupna kostnader	121 700	0
Summa	968 315	2 313 945

Not 17. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har en pågående tvist gentemot byggherre gällande kostnader och intäkter i ekonomisk plan, bland annat mobilitets pool på 140 000 kr som är bokad som en fordran.



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Johan Kristensson
Ordförande

Alexander Ståhl
Ledamot

Anders Andersson
Ledamot

Bengt Wassberg
Ledamot

Anders Wester
Ledamot

Tobias Nettrup
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Erik Mauritzon
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.09.2025 07:53

SENT BY OWNER:

Måns Scott · 17.09.2025 14:32

DOCUMENT ID:

SkxiP97usge

ENVELOPE ID:

SksD57uige-SkxiP97usge

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Karnaphus et.pdf

17 pages

SHA-512:

784dec79fa75c1373ffdb1cb4f6db07f15f77118c21c5c95
b89a341919eed02cfd91f6f9ab73d89e414a65d94d2c8b
765d251469ca66e9fff94a19e37eb65de9

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 Karnarhuset org.nr 769639-3854

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karnarhuset för år 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Karnarhuset för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

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

Anmärkningar

Årsredovisningen avgavs inte i sådan tid att det, enligt 6 kap. 9 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar, varit möjligt att hålla ordinarie föreningsstämman inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 22 september 2025



RB BRF Karnaphuset (1).pdf

(110296 byte)

SHA-512: 0fa2ed30188aaeffcb8d3178cece326b2c8af
3825e243d5a4cf9ec85043e2b2fb119a209078638f5a8a
02fd5c8450bc568bf6db861b4ca62a39188bf63d199d4

Underskrifter

2025-09-22 07:54:16 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



RB BRF Karnaphuset

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

2d1c9ff2c34d2eb1795e43c5e5b020bab2b613b467deb6ee35aa50476b5c8d29af715f04119e16d6ca5594ab7901a4c18f7d1df87315a50f7d4fae845c79a7c

e



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivning av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

