

Bostadsrättsföreningen

Karnaphuset

Årsredovisning 2025



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen Karnaphuset

Org.nr: 769639-3854

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karnaphuset, 769639-3854, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. 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.

Styrelse

Ordförande	Johan Kristensson	2026
Ledamot	Alexander Ståhl	2026
Ledamot	Anders Andersson	2026
Ledamot	Bengt Wassberg	2026
Ledamot	Anders Wester	2026
Ledamot	Tobias Nettrup	2026
Suppleant	Daniel Ed	2026
Suppleant	Matea Marin	2026

Vald t.o.m föreningsstämma

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
Lotushuset AB	112	2028-10-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2025-12-11.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkring.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal. Teknisk förvaltning uppsagt per 2025-12-31.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Sydantenn och Tele
Bredband	Sydantenn och Tele
Avfallshantering	Stena Recycling
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
Mätning El/Vatten	BKAB
Serviceavtal Garageport	ASSA Entrence System
Serviceavtal hissar	TK Elevator Sweden
Serviceavtal Styr automatik	Siemens
Serviceavtal Mark	Antonssons Mark
Serviceavtal Yttertak & Sedum	Takmontören AB
Serviceavtal VVS	Holmströms VVS
Serviceavtal Ventilation	Novum
Serviceavtal Dörrautomatik	Avarn Security
Städning	SBC (2026-01-01)
Teknisk förvaltning	SBC (2026-01-01)

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 41 793 kr (41 164 kr 2024) och planerat underhåll för 93 750 kr (0 kr 2024). 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. Styrelsen uppdaterade underhållsplanen under januari 2026. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 175 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 23 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 1 215 000 kr, detta motsvarar 156 kr per kvm. Det totala långsiktiga underhåll och investeringsbehovet uppgår till 1 390 000 kr 2025 detta motsvara 177 kr/kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-06-06, samt en försättning på föreningsstämman 2025-10-23. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 9 överlåtelser).

Under året har 1 upplåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 68 upplåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 1 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 107 medlemmar.

21 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

22 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 106 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 förändrade årsavgifterna senast den 2026-03-01 då avgifterna sänktes med 8 %.

Årsavgifter

I årsavgiften ingår värme och kallvatten . Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband, kabel-tv och Brf-tillägg. Föreningen har avläsning av el och varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	6 764	4 039	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 805	-723	0	0
Förändring av underhållsfond, tkr	81	111	0	0
Resultat efter fondförändringar, tkr	-1 886	-834	0	0
Sparande, kr/kvm	185	141	0	0
Soliditet, (%)	74	73	3	0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	948	552	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	77	75	0	0
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	838	492	0	0
Lokalhyra, kr/kvm	2 460	1 167	0	0
Driftkostnad, kr/kvm	250	118	0	0
Energikostnad, kr/kvm	146	67	0	0
Ränta, kr/kvm	357	209	0	0
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	23	15	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	10 116	10 177	0	0
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	14 315	14 402	0	0
Räntekänslighet, (%)	15	26	0	0
Snittränta, (%)	3.53	2.05	0	0

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 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	234 910 000	111 000	- 111 000	- 723 486
Disposition enligt föreningsstämma			-723 486	723 486
Avsättning till underhållsfond		175 000	-175 000	
Inspråktagande av underhållsfond		-93 750	93 750	
Balanseras i ny räkning				
Upplåtelse av ny bostadsrätt	2 595 000			
Årets resultat				- 1 805 125
Vid årets slut	237 505 000	192 250	- 915 736	- 1 805 125

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 834 486
Årets resultat före fondförändring	- 1 805 125
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 175 000
Inspråktagande av underhållsfond	93 750
Summa över/underskott	- 2 720 861

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 2 720 861
Totalt	- 2 720 861

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

5 324 858

3 135 472

Övriga rörelseintäkter

3

1 439 528

847 424

Summa rörelseintäkter

6 764 386

3 982 896

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-41 793

-41 164

Planerat underhåll

5

-93 750

0

Driftskostnader

6

-1 946 087

-919 489

Övriga kostnader

7

-372 307

-263 971

Personalkostnader

8

-209 512

-200 862

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-3 145 342

-1 817 929

Summa rörelsekostnader

-5 808 791

-3 243 415

RÖRELSERESULTAT

955 595

739 481

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

15 197

160 609

Räntekostnader

-2 775 917

-1 623 576

Summa finansiella poster

-2 760 720

-1 462 967

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 805 125

-723 486

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 805 125

-723 486

ÅRETS RESULTAT

-1 805 125

-723 486



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	315 997 523	318 584 115
Inventarier, maskiner och installationer	12	713 646	752 396
Summa materiella anläggningstillgångar		316 711 169	319 336 511
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		316 711 169	319 336 511
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		400 212	281 340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	293 377	404 341
Kundfordringar		0	7 511
Summa kortfristiga fordringar		693 589	693 192
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	862 283	1 599 239
Summa kassa och bank		862 283	1 599 239
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 555 872	2 292 431
SUMMA TILLGÅNGAR		318 267 041	321 628 942



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		237 505 000	234 910 000
Underhållsfond		192 250	111 000
Summa bundet eget kapital		237 697 250	235 021 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-915 736	-111 000
Årets resultat		-1 805 125	-723 486
Summa fritt eget kapital		-2 720 861	-834 486
SUMMA EGET KAPITAL		234 976 389	234 186 514
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15, 16	52 970 000	78 619 550
Summa långfristiga skulder		52 970 000	78 619 550
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		52 970 000	78 619 550
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15, 16	25 650 250	477 700
Förskott från kunder		100 000	0
Leverantörsskulder		171 547	235 479
Skatteskulder		204 470	386 432
Övriga skulder		3 331 734	6 754 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	862 651	968 315
Summa kortfristiga skulder		30 320 652	8 822 878
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		30 320 652	8 822 878
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		318 267 041	321 628 942



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	955 595	739 481
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 145 342	1 817 929
Summa	4 100 937	2 557 410
Erhållen ränta	15 197	160 609
Erlagd ränta	-2 775 917	-1 623 576
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 340 217	1 094 443
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-397	-741 388
Förändring av rörelseskulder	-3 674 776	5 597 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 334 956	5 950 352
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-520 000	-19 652 651
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-520 000	-19 652 651
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets upplåtna lägenheter	2 595 000	226 330 000
Upptagna lån	0	79 455 000
Amortering av låneskulder	-477 000	-297 447 936
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 118 000	8 337 064
Årets kassaflöde	-736 956	-5 365 235
Likvida medel vid årets början	1 599 239	6 964 474
Likvida medel vid årets slut	862 283	1 599 239



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.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	25-120
Inventarier, maskiner och installationer	20



Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 604 167	2 703 233
Hyror lokaler	275 484	130 330
Hyror p-platser/garage	445 207	303 259
Övriga objekt	0	-1 350
Hysesintäkter lokaler	0	0
Totalt årsavgifter och hyror	5 324 858	3 135 472

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 865	0
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	29 800	0
Vatten	114 708	55 453
El	292 321	158 134
Debiterad fastighetsskatt	3 352	0
Debiterade tillval	7 531	4 447
Överlåtelseavgifter	16 022	1 433
Övriga intäkter	784 190	516 785
Kommunikation	188 739	111 172
Totalt övriga rörelseintäkter	1 439 528	847 424

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, 800 000 kr i form av ränteersättning.

Not 4. Reparationer

	2025	2024
Reparation hiss	5 585	11 584
Armaturer, gemensamma utrymmen	5 829	1 238
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	22 542	34 277
Övrigt, gemensamma utrymmen	6 430	0
Ventilation, installationer	0	-6 250
El, installationer	2 002	0
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	314
Huskropp, fasader	-595	1
Totalt reparationer	41 793	41 164

Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	93 750	0
Totalt planerat underhåll	93 750	0



Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
El	407 646	182 460
Uppvärmning	476 464	207 590
Vatten och avlopp	249 197	130 585
Avfallshantering	36 343	18 056
Teknisk förvaltning	223 939	123 196
Serviceavtal	74 250	66 408
Besiktningkostnader	21 478	0
Systematiskt brandskyddsarbete	6 871	0
Snöröjning	43 269	10 603
Övriga utgifter för köpta tjänster	14 817	0
Kommunikationskostnader	226 331	114 728
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	7 656	0
Försäkringar	76 480	54 433
Förbrukningsmaterial	25 076	11 431
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	56 270	0
Totalt driftskostnader	1 946 087	919 489

Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	158 018	80 330
Revision	53 613	43 800
Tele och post	6 663	2 919
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	22 951	56 378
Bankkostnader	3 700	941
IT-tjänster	1 450	1 327
Övriga externa tjänster	42 327	0
Övriga externa kostnader	83 587	78 276
Totalt övriga kostnader	372 307	263 971

Not 8. Personalkostnader

	2025	2024
Sociala kostnader	45 712	48 462
Styrelsearvode	163 800	152 400
Totalt personalkostnader	209 512	200 862

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

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	3 106 592	1 795 325
Inventarier, maskiner och installationer	38 750	22 604
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	3 145 342	1 817 929



Not 10. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	240 132 845	0
Mark	80 246 595	0
Pågående nyanläggningar	0	301 451 789
Årets anskaffning byggnader	520 000	240 132 845
Årets anskaffning mark	0	80 246 595
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	0	-301 451 789
Utgående anskaffningsvärden	320 899 440	320 379 440
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 1 795 325	- 0
Årets avskrivning på byggnader	- 3 106 592	- 1 795 325
Utgående avskrivningar	-4 901 917	-1 795 325
Utgående redovisat värde	315 997 523	318 584 115
<i>Varav</i>		
Byggnader	235 750 928	238 337 520
Mark	80 246 595	80 246 595
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	158 400 000	0
Taxeringsvärde mark	48 227 000	0
	206 627 000	0
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	201 000 000	0
Lokaler	5 627 000	0
	206 627 000	0
Not 11. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	79 455 440	79 455 440
Summa:	79 455 440	79 455 440
Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	775 000	0
Årets anskaffningar	0	775 000
Utgående anskaffningsvärden	775 000	775 000
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 22 604	0
Årets avskrivningar	- 38 750	- 22 604
Utgående avskrivningar	- 61 354	- 22 604
Utgående redovisat värde	713 646	752 396
Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	170 752	225 804
Förutbetalda kostnader	122 625	134 704
Summa	293 377	360 508



Not 14. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	860 858	1 582 730
Transaktionskonto Handelsbanken	1 425	16 509
Summa	862 283	1 599 239

Not 15. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	25 650 250	477 700
Förfaller 2-5 år från balansdagen	52 970 000	78 619 550
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	78 620 250	79 097 250

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Handelsbanken*	2026-03-30	3,65 %	25 650 250	26 127 250
Handelsbanken	2027-03-30	3,49 %	26 485 000	26 485 000
Handelsbanken	2029-03-30	3,39 %	26 485 000	26 485 000
Summa skulder till kreditinstitut			78 620 250	79 097 250
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-25 650 250	-477 700
			52 970 000	78 619 550

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 klassifieras i sin helhet som kortfristiga skulder.

*lånet blev omlagt till en löptid till 2030-03-30 med en ränta på 3.39%, i samband med omläggningen gjordes en extra amortering på 1 600 000 kr.

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	211 849	200 863
Förutbetalda intäkter	481 745	601 952
Upplupna revisionsarvoden	45 000	43 800
Upplupna kostnader	124 058	121 700
Summa	862 652	968 315

Not 18. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Slutavräkning med Alfa blev reglerad och signerad under februari 2026.



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-13

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:

15.04.2026 13:31

SENT BY OWNER:

Måns Scott • 13.04.2026 17:01

DOCUMENT ID:

BJGHBF53-I

ENVELOPE ID:

BygBSK92Wg-BJGHBF53-I

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Karnaphus et.pdf

18 pages

SHA-512:

d9027d97c9740ea7a3740191ab5d9ade220c2222f99bf5bf7ea0a2f8601de2e5f39f550ed2c9e914521402158a0f2dd397cd6d4f0f262e46d009e7c09fb6dfd1

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 Karnaphuset org.nr 769639-3854

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karnaphuset för år 2025.

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 2025 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 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 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 2025 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 revisionsssed 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 tryggsätt.

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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
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."

ERIK MAURITZSON

Undertecknare 1

Serienummer: 0ae22285b54cb4[...]d941ae1954b08

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-04-15 11:30:38 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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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.

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på 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 del 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 huset, 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 samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är 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, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska 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 förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även 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 samband med att de upplåts.

Resultaträkning

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

Revisor

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

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för 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 uppkommer 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 fastighetens långsiktiga underhållsbehov. 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 och kostnadsuppskatta dessa. 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna 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

