

Årsredovisning för
Brf Karemange 8 i Köping
769639-4035
Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Brf Karemange 8 i Köping, 769639-4035, avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kare 8 och Magne 8 i Köpings Kommun med adress Jämmertunagatan 2A-D samt Virgatan 16A-D. Fastigheten består av 2 radhus i 2 plan och blev inflyttningsklart i februari 2022.

Lägenhetsfördelningen:

8 st 5 r o k

Fastighetens totala bostadsyta uppgår till 550 kvm x 2 = 1 100 kvm.

Till varje lägenhet tillhör 2 st parkeringsplatser och ett större förråd till hörnlägenheterna och 2 st mindre förråd per lägenhet till de i mitten av huskropparna.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Föreningens styrelse planerar att upprätta en underhållsplan under nästa verksamhetsår.

Fastigheterna är försäkrad till fullvärde hos If Skadeförsäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Föreningen har avtal med:

Ekonomisk förvaltning

El

Fjärrvärme

Fastighetsförsäkring

Hushållsavfall

Säkerhet hissar

Företag:

Mark Fastighet Mälardalen AB

Mälarenergi

Västra Mälardalens Energi och Miljö AB

If Skadeförsäkring

Vafab Miljö

Securitas Sverige AB

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bengt Johansson

Ordförande

Anna Lindholm

Sekreterare

Mikael Ferm

Kassör

Jan Aronsson

Ledamot

Jonna Fransson

Suppleant

Vald till stämman

2025

2025

2025

2025

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

Revisor

Robert Andersson

Ordinarie Intern

Bahri Bahtiri

Suppleant

Stämman

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2024-06-18.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten.

- Service på hissarna utfördes under året, då samtliga GSM-moduler bytts till 5G. Kostnaden på 2 500 kr per hiss belastades varje enskild lägenhetsinnehavare.
- Olika modeller av dörrögon har monterats på de bostadsrätter som varit intresserade. Dessa bekostades av respektive lägenhetsinnehavare.

Föreningens ekonomi

- Föreningen har totalt tre lån med bunden ränta. Nästa lån omsätts 2025-02-01, se detaljer i not 8.
- Föreningen har värdeår 2021 och är befriade från fastighetsskatt i 15 år, fram till och med 2036.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 8 st
Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 15 (15).

Under räkenskapsåret har ingen bostadsrätt överlåtit.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	855	792	529	
Årsavgift (%) andel av totala intäkter	90	94	100	
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	12999	13181	13363	
Energikostnad per kvm bostadsrättsyta, kr	181	196	140	
Kapitalkostnad per kvm bostadsrättsyta, kr	377	411	207	
Räntekänslighet (%), lån/intäkter	14	16	25	
Sparande per kvm boyta av totala int, kr	231	146	-95	
Nettoomsättning tkr	991	922	582	
Resultat efter finansiella poster, tkr	-318	-411	-599	
Soliditet, %	65	64	65	

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.

Elkostnaderna debiteras medlemmarna genom IMD, individuell mätning av förbrukningen via avgiftsavin.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024. Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar. Tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Eget Kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	27 600 000			27 600 000
Fond för yttre underhåll	21 424	10 712		10 712
Summa bundet eget kapital	27 621 424			27 610 712
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 031 391	-10 712		-609 417
Årets resultat	-317 609	-317 609	411 262	-411 262
Summa fritt eget kapital	-1 349 000			-1 020 679
Summa eget kapital	26 272 424			26 590 033

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	-317 609
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 020 679
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-10 712
Summa balanserat resultat	-1 349 000
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
Att i ny räkning överförs	-1 349 000

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	941 040	870 703
Övriga rörelseintäkter		106 754	51 570
		1 047 794	922 273
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	2	-332 327	-287 773
Övriga externa kostnader	3	-46 823	-21 937
Avskrivningar	4	-572 095	-572 095
		-951 244	-881 806
RÖRELSERESULTAT		96 550	40 467
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader		-414 159	-451 729
		-414 159	-451 729
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-317 609	-411 262
ÅRETS RESULTAT		-317 609	-411 262

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	40 483 327	41 055 422
		<u>40 483 327</u>	<u>41 055 422</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>40 483 327</u>	<u>41 055 422</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	6 671	4 899
		<u>6 671</u>	<u>4 899</u>
Kassa och bank		<u>226 322</u>	<u>176 961</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>232 993</u>	<u>181 860</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>40 716 320</u>	<u>41 237 282</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		27 600 000	27 600 000
Fond för yttre underhåll	7	21 424	10 712
		<u>27 621 424</u>	<u>27 610 712</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 031 391	-609 417
Årets resultat		-317 609	-411 262
		<u>-1 349 000</u>	<u>-1 020 679</u>
Summa eget kapital		<u>26 272 424</u>	<u>26 590 033</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	9 398 820	14 298 702
		<u>9 398 820</u>	<u>14 298 702</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 899 882	200 472
Leverantörsskulder		33 339	35 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	111 855	112 764
		<u>5 045 076</u>	<u>348 547</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>40 716 320</u>	<u>41 237 282</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-317 609	-411 262
Avskrivningar	572 095	572 149
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	254 486	160 887
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital Kortfr fordringar		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 771	-4 899
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder Kortfr skulder	-2 882	116 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten	249 833	272 624
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-200 472	-200 472
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 472	-200 472
Årets kassaflöde	49 361	72 152
Likvida medel vid årets början	176 961	104 863
Likvida medel vid årets slut	226 322	177 015

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt kompletterande upplysningar m.m. i Bostadsrättsföreningars årsredovisning BFNAR 2023:1.

Lån som har slutförfalldatum inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Låneskulden om fem år är framräknad med hänsyn till de planenliga amorteringarna.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats.

Avskrivningar	2024	2023
Byggnad	67 år	67 år

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1

ÅRSAVGIFTER	2024	2023
Årsavgifter	941 040	870 703
Summa	941 040	870 703

Not 2 DRIFTSKOSTNADER

Fastighetskostnader	2024	2023
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	7 500	
Hissbesiktning		11 903
Serviceavtal	14 700	3 145
Summa	22 200	15 048

Reparationer

Bostadsrättslägenheter	11 850	
Ventilation	7 620	7 438
Hiss	40 241	
Garage/bilplatser	59	
Summa	59 770	7 438

Taxebundna kostnader

El	63 541	91 214
Värme	79 477	83 100
Vatten	55 670	41 576
Sophämtning/renhållning	15 669	16 061
Summa	214 357	231 951

Övriga driftskostnader

Försäkring	36 000	33 336
Summa		

TOTALT DRIFTSKOSTNADER	332 327	287 773
-------------------------------	----------------	----------------

Not 3

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
Tele- och datakommunikation	2 914	793
Styrelseomkostnader	800	800
Förvaltningskostnader	31 061	6 875
Förvaltningskostnader, övriga	7 868	
Administration	4 180	1 675
Konsultarvoden		11 794
Summa	46 823	21 937

Not 4

AVSKRIVNINGAR	2024	2023
Byggnad	572 095	572 095
Summa	572 095	572 095

Not 5

BYGGNADER OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	42 121 305	28 427 930
Omklassificering Aktier o andelar, byggnad		13 693 375
Utgående anskaffningsvärde	42 121 305	42 121 305

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-1 065 883	-493 788
Årets avskrivningar enligt plan	-572 095	-572 095
Utgående avskrivning enligt plan	-1 637 978	-1 065 883

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	3 790 917	3 790 917
--	-----------	-----------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	9 747 920	9 747 920
Taxeringsvärde mark	964 080	964 080
10 712 000	10 712 000	10 712 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	10 712 000	10 712 000
Lokaler	-	-
10 712 000	10 712 000	10 712 000

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024	2023
Fastighetsförsäkring lf..	2 786	1 224
Hissanläggning Securitas	3 885	3 675
6 671	4 899	

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2024	2023
Vid årets början	10 712	
Reservering enligt ekonomisk plan	10 712	10 712
Vid årets slut	21 424	10 712

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2024-12-31	2024-12-31	2023-12-31	ändringsdag
Sparbanken Västra Mälardalen 509-3	1,96%	4 766 234	4 833 058	2025-02-01
Sparbanken Västra Mälardalen 076-9	2,22%	4 766 234	4 833 058	2027-02-01
Sparbanken Västra Mälardalen 503-6	4,44%	4 766 234	4 833 058	2028-08-01
Summa skulder till kreditinstitut		14 298 702	14 499 174	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 899 882	-200 472	
		9 398 820	14 298 702	

Kapitalskulden om fem år (2029-12-31) är 13 296 342 kr om föreningen amorterar i samma takt som idag. Beräkningen baseras på de planenliga amorteringarna (200 472 kr/år).

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024	2023
Räntekostnader	34 238	34 717
Förutbetalda hyresinkomster	84 827	78 047
Förutbetalda int, justering moms elintäkter	-7 210	
	111 855	112 764

Not 10

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2024	2023
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	14 850 000	14 850 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 11

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

- Ett av lånen omförhandlas 250201.
- Styrelsen ska ta fram en underhållsplan under nästa verksamhetsår.
- Byte till Trygg Hansa för föreningens fastighetsförsäkring, från 2025-03-01.
- Avgifterna behålls på nuvarande nivå.

Underskrifter

Västerås det datum som framgår av vår elektroniska signatur.

Bengt Johansson
Ordförande

Anna Lindholm
Ledamot

Mikael Ferm
Ledamot

Jan Aronsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska signatur.

Robert Andersson
Intern revisor



Verification appendix

Finalized at: 2025-05-09 10:27:17 CEST

RESLY

Title: Årsredovisning 2024, Brf Karemange 8.pdf

Initiated By: maria.lilja@markbolagen.se (maria.lilja@markbolagen.se) via MARK Fastighet Mälardalen AB 556788-8960

Signees:

- Bengt Johansson signed at 2025-05-08 17:35:29 CEST with Swedish BankID (19530530-XXXX)
- John Mikael Ferm signed at 2025-05-09 10:27:17 CEST with Swedish BankID (19870106-XXXX)
- Jan Erik Stefan Aronsson signed at 2025-05-08 15:53:18 CEST with Swedish BankID (19600207-XXXX)
- Anna Lindholm signed at 2025-05-08 21:37:39 CEST with Swedish BankID (19780823-XXXX)
- Robert Andersson signed at 2025-05-09 07:05:53 CEST with Swedish BankID (19690210-XXXX)

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 681cb3a2e87a2928b535e84e Digest: xHR5Mj8JZo6uMWRSDpJteo5kUDTwhrDoM4obfZ2pLXs=

Signed document (xHR5Mj)

REVISIONSBERÄTTELSE

avseende

Brf Karemange 8 i Köping

769639-4035

för tiden 2024-01-01 – 2024-12-31

Undertecknad som utsetts till revisor i Brf Karemange 8 i Köping för verksamhetsåret 2024, får efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse

Jag har granskat föreningens räkenskaper.

Under granskningen har inget framkommit som ger anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingarna, föreningens bokföring eller förvaltningen i övrigt.

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Köping 2025-05-08

Robert Andersson



Verification appendix

Finalized at: 2025-05-08 16:45:56 CEST

RESLY

Title: REVISIONSBERÄTTELSE.pdf

Initiated By: maria.lilja@markbolagen.se (maria.lilja@markbolagen.se) via MARK
Fastighet Mälardalen AB 556788-8960

Signees:

- Robert Andersson signed at 2025-05-08 16:45:55 CEST with Swedish BankID (19690210-XXXX)

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 681cb4c5e87a2928b535eb51 Digest: nTpMOL+Px1CZ96rJbzoUI+3sZsjMzmCw9fYVT07Gq0Y=

Signed document (nTpMOL)