Årsredovisning för

Brf Karemange 8 i Köping

769639-4035

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

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

Signed document (I7oU17)

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 Mange 8 i Köpings Kommun med adress Jämmertunagatan 2A-D samt Virgatan 16A-D. Fastigheten består av 2 radhus i 3 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 följer en underhållsplan med 10 års framförhållning.

Fastigheterna är försäkrad till fullvärde hos If Skadeförsäkring.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Föreningen har avtal med:	Företag:
Ekonomisk förvaltning	Mark Fastighet Mälardalen AB
El	Mälarenergi
Fjärrvärme	Västra Mälardalens Energi och Miljö AB
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa
Hushållsavfall	Vafab Miljö
Säkerhet hissar	Securitas Sverige AB

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Bengt Johansson	Ordförande	2026
Anna Lindholm	Sekreterare	2026
Mikael Ferm	Kassör	Avgått under året
Jan Aronsson	Ledamot	2026
Joni Lindholm	Ledamot	2026 Vald vid extrastämma 250915
Jonna Fransson	Suppleant	

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

Revisor

Robert Andersson	Ordinarie Intern
Bahri Bahtiri	Suppleant

Stämma

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2025-05-27 och en extrastämma 2025-09-15.

Signed document (I7oU17)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten.

- Byte till Trygg Hansa för föreningens fastighetsförsäkring, från 2025-03-01.

- Besiktning hissar 2025-11-04.

- Underhållsplan färdig 2025-12-10.

- Likvidation av bolaget Karemange 8 i Köping Fastighets AB. Bolagsverkets ärende nr 44273/2025.

- Förändringar i styrelsen, Mikael Ferm jar avgått pga flytt. Vid en extrastämma valdes Joni Lindholm in som ny styrelsemedlem.

- Försäljning av lgh Virgatan 16 B.

Föreningens ekonomi

- Föreningen har totalt tre lån med bunden ränta. Ett av lånen omsattes 2025-02-01 till en ränta på 3,24%, se mer detaljerade uppgifter under 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 14 (15).

Under räkenskapsåret har 1 (0) bostadsrätt överlåtits.

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

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	855	855	792	529
Årsavgift (%) andel av totala intäkter	93	90	94	100
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	12817	12999	13181	13363
Energikostnad per kvm bostadsrättsyta, kr	186	181	196	140
Kapitalkostnad per kvm bostadsrättsyta, kr	421	377	411	207
Räntekänslighet (%), lån/intäkter	14	14	16	25
Sparande per kvm boyta av totala int, kr	197	231	146	-95
Nettoomsättning tkr	1003	991	922	582
Resultat efter finansiella poster, tkr	-355	-318	-411	-599
Soliditet, %	64	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.

Upplysing vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025. Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar. Tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Signed document (I7oU17)

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	71 068	49 644		21 424
Summa bundet eget kapital	**27 671 068**			**27 621 424**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 398 644	-49 644	-317 609	-1 031 391
Årets resultat	-355 445	-355 445	317 609	-317 609
Summa fritt eget kapital	**-1 754 089**			**-1 349 000**
Summa eget kapital	**25 916 979**			**26 272 424**

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	-355 445
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 349 000
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-49 644
Summa balanserat resultat	**-1 754 089**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
Att i ny räkning överförs	**-1 754 089**

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

Signed document (I7oU17)

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	*1*	941 040	941 040
Övriga rörelseintäkter		75 936	106 754
		1 016 976	**1 047 794**
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	*2*	-280 864	-332 327
Övriga externa kostnader	*3*	-55 890	-46 823
Avskrivningar	*4*	-572 095	-572 095
		-908 849	-951 244
RÖRELSERESULTAT		**108 127**	**96 550**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader		-463 571	-414 159
		-463 571	**-414 159**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-355 444**	**-317 609**
ÅRETS RESULTAT		**-355 444**	**-317 609**

Signed document (I7oU17)

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	39 911 232	40 483 327
		39 911 232	40 483 327
Summa anläggningstillgångar		39 911 232	40 483 327
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*6*	7 660	6 671
		7 660	6 671
Kassa och bank		272 682	226 322
Summa omsättningstillgångar		280 342	232 993
SUMMA TILLGÅNGAR		40 191 574	40 716 320

Signed document (I7oU17)

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		27 600 000	27 600 000
Fond för yttre underhåll	*7*	71 068	21 424
		27 671 068	27 621 424
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 398 644	-1 031 391
Årets resultat		-355 444	-317 609
		-1 754 088	-1 349 000
Summa eget kapital		25 916 980	26 272 424
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*8*	13 897 758	9 398 820
		13 897 758	9 398 820
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		200 472	4 899 882
Leverantörsskulder		38 347	33 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*9*	138 017	111 855
		376 836	5 045 076
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 191 574	40 716 320

Signed document (I7oU17)

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-355 444	-317 609
Avskrivningar	571 158	572 149
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**215 714**	**254 540**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital Kortfr fordringar		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-990	-1 771
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder Kortfr skulder	31 171	-2 881
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**245 895**	**249 888**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-200 472	-200 472
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-200 472**	**-200 472**
Årets kassaflöde	**45 423**	**49 416**
Likvida medel vid årets början	**226 322**	**176 961**
Likvida medel vid årets slut	**271 745**	**226 377**

Signed document (I7oU17)

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 slutförfallodatum 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	**2025**	**2024**
Byggnad	67 år	67 år

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1

ÅRSAVGIFTER	**2025**	**2024**
Årsavgifter	941 040	941 040
Summa	**941 040**	**941 040**

Not 2 DRIFTSKOSTNADER

Fastighetskostnader	**2025**	**2024**
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK		7 500
Hissbesiktning	12 879	
Serviceavtal	15 540	14 700
Summa	**28 419**	**22 200**
Reparationer		
Bostadsrättslägenheter		11 850
Lås	308	
Ventilation	7 700	7 620
Hiss	2 836	40 241
Garage/bilplatser		59
Summa	**10 844**	**59 770**
Taxebundna kostnader		
El	64 047	63 541
Värme	84 282	79 477
Vatten	56 685	55 670
Sophämtning/renhållning	15 826	15 669
Summa	**220 840**	**214 357**
Övriga driftskostnader		
Försäkring	20 762	36 000
Summa		
TOTALT DRIFTSKOSTNADER	**280 864**	**332 327**

Signed document (I7oU17)

Not 3

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2025**	**2024**
Överlåtelseavgifter	3 233	
Tele- och datakommunikation	1 981	2 914
Föreningskostnader	2 100	
Styrelseomkostnader	2 388	800
Förvaltningskostnader	33 330	31 061
Förvaltningskostnader, övriga	8 499	7 868
Bankavgifter	4 359	4 180
Summa	**55 890**	**46 823**

Not 4

AVSKRIVNINGAR	**2025**	**2024**
Byggnad	572 095	572 095
Summa	**572 095**	**572 095**

Not 5
BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Vid årets början	42 121 305	42 121 305
Utgående anskaffningsvärde	**42 121 305**	**42 121 305**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 637 978	-1 065 883
Årets avskrivningar enligt plan	-572 095	-572 095
Utgående avskrivning enligt plan	-2 210 073	-1 637 978
Planenligt restvärde vid årets slut	**39 911 232**	**40 483 327**
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	3 790 917	3 790 917
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 548 000	9 747 920
Taxeringsvärde mark	2 000 000	964 080
	16 548 000	**10 712 000**
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	16 548 000	10 712 000
Lokaler	-	-
	16 548 000	**10 712 000**

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	**2025**	**2024**
Fastighetsförsäkring If..	3 595	2 786
Hissanläggning Securitas	4 065	3 885
	7 660	**6 671**

Signed document (I7oU17)

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2025	2024
Vid årets början	21 424	10 712
Reservering enligt ekonomisk plan 0,3% x tax	49 644	10 712
Vid årets slut	**71 068**	**21 424**

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31	Villkors-ändringsdag
Sparbanken Västra Mälardalen 509-3	1,96%		4 766 234	2025-02-01
Sparbanken Västra Mälardalen 076-9	2,22%	4 699 410	4 766 234	2027-02-01
Sparbanken Västra Mälardalen 503-6	4,44%	4 699 410	4 766 234	2028-08-01
Sparbanken Västra Mälardalen 509-3	3,24%	4 699 410		2030-02-01
Summa skulder till kreditinstitut		**14 098 230**	**14 298 702**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 472	-4 899 882	
		13 897 758	**9 398 820**	

Kapitalskulden om fem år (2030-12-31) är 13 095 870 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	2025	2024
Räntekostnader	38 770	34 238
Förutbetalda hyresinkomster	99 247	84 827
Förutbetalda int, justering moms elintäkter		-7 210
	138 017	**111 855**

Not 10

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2025	2024
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	14 850 000	14 850 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 11

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

-- Föreningen kommer efter räkenskapsårets utgång övergå till K3-regelverket i sin redovisning. Bokföringsnämnden (BFN) har beslutat att det från och med den 1 januari 2026 är tvingande för alla bostadsrättsföreningar att tillämpa K3-regelverket (BFNAR 2012:1).
Övergången innebär bl.a utökade krav och upplysningar i noter, på nyckeltal, räntekostnader och underhållsplan, inga förenklade regler för periodiseringar får tillämpas samt att föreningen ska göra en komponentindelning av byggnaden och bedöma dess kvarvarande nyttjandeperiod.

- Avgifterna behålls på nuvarande nivå.

Signed document (I7oU17)

Underskrifter

Årsredovisningen godkändes 2026-04-22.

Västerås det datum som framgår av vår elektroniska signatur.

Bengt Johansson
Ordförande

Anna Lindholm
Ledamot

Joni Lindholm
Ledamot

Jan Aronsson
Ledamot

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

Robert Andersson
Intern revisor

Signed document (I7oU17)

Verification appendix

Finalized at: 2026-04-22 09:18:33 CEST

Title: Årsredovisning 2025, Brf Karemange 8.pdf

Initiated By: maria.lilja@markbolagen.se (maria.lilja@markbolagen.se) via MARK Fastighet Mälardalen AB 5567888960

Signees:

- Bengt Johansson signed at 2026-04-20 10:55:29 CEST with Swedish BankID (19530530-XXXX)
- Anna Lindholm signed at 2026-04-21 20:55:13 CEST with Swedish BankID (19780823-XXXX)
- Jan Erik Stefan Aronsson signed at 2026-04-20 15:33:37 CEST with Swedish BankID (19600207-XXXX)
- Joni Lindholm signed at 2026-04-21 20:53:51 CEST with Swedish BankID (19730718-XXXX)
- Robert Andersson signed at 2026-04-22 09:18:33 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: 69e5df74626afa7c5f81adc3 Digest: I7oU17bf35G9hGLBmHqHtp5Dku84IqT+lZcLVD8cGbs=

REVISIONSBERÄTTELSE

avseende

Brf Karemange 8 i Köping

769639-4035

för tiden 2025-01-01 – 2025-12-31

Undertecknad som utsetts till revisor i Brf Karemange 8 i Köping för verksamhetsåret 2025, 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, den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Robert Andersson

Signed document (qQU7eu)

Verification appendix

Finalized at: 2026-04-22 09:19:34 CEST

Title: REVISIONSBERÄTTELSE, Karemange 8.pdf

Initiated By: maria.lilja@markbolagen.se (maria.lilja@markbolagen.se) via MARK Fastighet Mälardalen AB 5567888960

Signees:

- Robert Andersson signed at 2026-04-22 09:19:34 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: 69e5e0d9626afa7c5f81b25c Digest: qQU7euQlfotLG1m1GMYe5sVONIotB8qQwYM3fYF9+tk=

Signed document (qQU7eu)