

Årsredovisning 2025

Brf Karby

716419-4248



 Bk6_zlSCbg-BJZpdfxr0bl

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Karby

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Vallentuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-01-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Karby 3:93		Vallentuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Protector försäkring ab

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 43 bostadsrätter om totalt 3 670 kvm.

Lägenhetsfördelning:

13 st 2 rum och kök

11 st 3 rum och kök

15 st 4 rum och kök

4 st 5 rum och kök

Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts löpande.

OVK besiktning har skett under år 2018.

Energideklaration har skett under år 2019.

Radonmätning har skett under år 2024.

Styrelsens sammansättning

Krister Envall	Ordförande
Laila Naomi Dahan	Styrelseledamot
Linda Hansson	Styrelseledamot
Martin Berglund	Styrelseledamot
Janusz Karol Ruczynski	Suppleant
Sjöman Börje	Suppleant

Valberedning

Tina Henriksson
Ulrica Lundberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller Krister Envall (ordförande) och Linda Hansson (kassör) i förening

Revisorer

Sanna Lindqvist	Ordinarie revisor	Borev Revision AB
Borev Revision AB	Revisorssuppleant	Enligt stämmobeslut

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2002 ● Badrumsrenoveringar etapp 1 och 2 (ett badrum i respektive hus) har renoverats åren därefter
- 2003 ● Takarbeten och trappbyte
- 2011 ● Badrumsrenovering i resterande 9 stycken badrum
Stamrenovering, plastning (relaining) av 14 stycken golvbrunnar och kök
- 2012 ● Badrumsrenovering i resterande 9 stycken badrum
- 2012-2013 ● Byte av samtliga lägenheters ytterdörrar
- 2014-2015 ● Inköp av fönster och arbete med takkuporna
- 2015-2016 ● Renovering av förråden
- 2016 ● Fastsättning av räcken samt byte av ytterbelysning och gatlyktor
- 2017 ● Montering av fågelskydd samt byte av 2 stycken frånluftvärmepumpar
- 2018 ● Badrumsrenovering i 1 stycken badrum och byte av 1 stycken frånluftvärmepump
- 2019 ● Byte av 6 stycken frånluftvärmepumpar samt renovering av fönsterbågar och målningsarbeten i tvättstuga och i angränsande utrymmen
- 2020 ● Byte av 4 stycken frånluftvärmepumpar samt uppsättning av nya stuprör och målning av staket vid parkeringsplatser
- 2021 ● Balkongrenovering och byte av 4 stycken frånluftvärmepumpar
- 2022 ● Inköp och installation av laddboxar för elbilar
- 2023 ● Inköp av 10 stycken frånluftvärmepumpar, samt utbyte av ett antal av dessa
- 2024 ● Utbyte av 9 stycken frånluftsvärmepumpar, inköp av 4 stycken frånluftvärmepumpar, samt utfört radonmätning.
- 2025 ● Byte av 2 stycken värmepumpar, stamspolning av alla stammar

Planerade underhåll

- 2026 ● Takrenovering/byte av samtliga yttertak inklusive förråd. OVK-besiktning

Avtal med leverantörer

Datasupport/underhåll.	gsc data
Ekonomisk förvaltning där lägenhetsförteckningen ingår	Simpleko AB
Kabel-TV	Telenor Sverige AB
Laddstolpar för elbilar	Waybler
Larm föreningslokal/kontor	verisure
Snöröjning	Armandas Balsys
Snöröjning och gräsklippning	Karby Gård Lantbruk AB
Snöröjning och halkbekämpning	Wahlström maskin & lantbruk
Underhållsplan samt besiktning av alla fastigheter. Projektstyrning takprojekt.	sefast

Övrig verksamhetsinformation

Protector för fastigheten Länsförsäkringar olycksfall medlemmar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vattenskada 200.000 Underhållsplan 40.000 2 värmeväxlare 250.000 Akut lagning tak (läcka) 36.000

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 56 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 144 310	2 983 494	2 979 947	2 977 961
Resultat efter fin. poster	458 578	-1 421 930	-841 079	181 178
Soliditet (%)	14	12	17	19
Yttre fond	475 915	1 025 915	1 525 915	1 775 915
Taxeringsvärde	42 800 000	44 200 000	44 200 000	44 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	818	778	779	779
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,1	95,7	95,9	96,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 396	5 472	5 542	5 611
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 396	5 472	5 542	5 611
Sparande / kvm totalyta, kr	307	194	239	389
Elkostnad / kvm totalyta, kr	39	37	50	72
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	84	80	74	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	123	118	124	97
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,06	3,75	2,69	1,49
Räntekänslighet (%)	6,60	7,04	7,11	7,20

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	1 691 000	-	-	1 691 000
Fond, yttre underhåll	1 025 915	-	-550 000	475 915
Balanserat resultat	1 472 168	-1 421 930	550 000	600 238
Årets resultat	-1 421 930	1 421 930	458 578	458 578
Eget kapital	2 767 153	0	458 578	3 225 731

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	600 238
Årets resultat	458 578
Totalt	1 058 816

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	250 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-300 000
Balanseras i ny räkning	1 108 816
	1 058 816

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 144 309	2 983 494
Övriga rörelseintäkter	3	13 213	0
Summa rörelseintäkter		3 157 522	2 983 494
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 512 257	-3 036 235
Övriga externa kostnader	9	-188 653	-234 777
Personalkostnader	10	-87 694	-74 734
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-300 636	-300 636
Summa rörelsekostnader		-2 089 239	-3 646 382
RÖRELSERESULTAT		1 068 282	-662 888
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22	115
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-609 726	-759 157
Summa finansiella poster		-609 704	-759 042
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		458 578	-1 421 930
ÅRETS RESULTAT		458 578	-1 421 930

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	21 111 793	21 381 049
Maskiner och inventarier	13	188 229	219 609
Summa materiella anläggningstillgångar		21 300 022	21 600 658
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 300 022	21 600 658
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 815	12 569
Övriga fordringar	14	4 679	7 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	117 862	94 270
Summa kortfristiga fordringar		137 356	113 921
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 195 565	2 059 425
Summa kassa och bank		2 195 565	2 059 425
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 332 921	2 173 346
SUMMA TILLGÅNGAR		23 632 943	23 774 003

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 691 000	1 691 000
Fond för yttre underhåll		475 915	1 025 915
Summa bundet eget kapital		2 166 915	2 716 915
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		600 238	1 472 168
Årets resultat		458 578	-1 421 930
Summa fritt eget kapital		1 058 816	50 238
SUMMA EGET KAPITAL		3 225 731	2 767 153
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	15 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		15 000 000	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 802 492	10 083 482
Leverantörsskulder		140 817	465 807
Skatteskulder		5 239	6 692
Övriga kortfristiga skulder		26 486	28 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	432 178	422 018
Summa kortfristiga skulder		5 407 212	11 006 850
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 632 943	23 774 003

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 068 282	-662 888
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	300 636	300 636
	1 368 918	-362 252
Erhållen ränta	22	115
Erlagd ränta	-666 084	-706 153
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	702 856	-1 068 290
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 435	17 785
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-262 290	299 759
Kassaflöde från den löpande verksamheten	417 131	-750 746
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-280 990	-254 792
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-280 990	-254 792
ÅRETS KASSAFLÖDE	136 141	-1 005 538
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 059 425	3 064 962
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 195 565	2 059 425

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Karby är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Installationer	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 002 172	2 859 192
Hysesintäkter, p-platser	122 400	103 200
IMD el Laddstolpar, moms	6 718	8 493
Övriga intäkter	7 727	0
Pantförskrivningsavgift	2 352	4 011
Överlåtelseavgift	2 940	8 598
Summa	3 144 309	2 983 494

I årsavgiften ingår medlemmarnas vattenförbrukning och kabel-TV.

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	1 450	0
Försäkringsersättning	11 763	0
Summa	13 213	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturering	1 450	0
Besiktning och service	5 926	9 658
Radon	1 854	35 018
Brandskydd	3 755	0
Bevakning	7 802	11 018
Parkeringsjänster	8 671	7 299
Yttre skötsel	85 689	118 512
Summa	115 148	181 505

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	135 865	196 301
Rep försäkringskada	64 675	314 678
Summa	200 540	510 979

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	315 623	1 516 931
Summa	315 623	1 516 931

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	141 965	135 921
Vatten	308 553	295 433
Sophämtning	112 116	113 770
Summa	562 634	545 124

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	94 739	76 148
Självrisker	57 300	10 000
Kabel-TV	92 141	125 459
Fastighetsskatt	74 132	70 090
Summa	318 312	281 697

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	14 470	57 944
Övriga förvaltningskostnader	19 664	40 070
Revisionsarvoden	17 238	19 325
Ekonomisk förvaltning	77 500	80 119
Överlåtelsekostnad	2 940	8 598
Pantsättningskostnad	2 352	4 011
Övriga externa tjänster	54 488	24 710
Summa	188 653	234 777

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	69 695	57 305
Sociala avgifter	17 999	17 429
Summa	87 694	74 734

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	609 574	758 778
Övriga räntekostnader	152	379
Summa	609 726	759 157

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 136 537	31 136 537
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 136 537	31 136 537
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 755 488	-9 486 232
Årets avskrivning	-269 256	-269 256
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 024 744	-9 755 488
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 111 793	21 381 049
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 341 000</i>	<i>2 341 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark	7 800 000	9 200 000
Summa	42 800 000	44 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	313 749	313 749
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	313 749	313 749
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-94 140	-62 760
Årets avskrivning	-31 380	-31 380
Utgående ackumulerad avskrivning	-125 520	-94 140
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	188 229	219 609

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 952	6 389
Momsfordran	727	0
Övriga fordringar	0	693
Summa	4 679	7 082

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 792	2 963
Försäkringspremier	55 928	40 858
Kabel-TV	19 841	31 074
Förvaltning	20 301	19 375
Summa	117 862	94 270

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2028-04-25	2,85 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2033-11-25	3,41 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2029-11-23	2,99 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2026-03-28	2,52 %	1 676 689	1 807 679
Swedbank	2026-03-28	2,52 %	2 038 303	2 132 053
SBAB			0	1 143 750
Swedbank	2026-02-28	2,59 %	1 087 500	0
Summa			19 802 492	20 083 482
Varav kortfristig del			4 802 492	10 083 482

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 528 532 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 599	18 507
El	15 914	16 213
Utgiftsräntor	55 259	111 617
Förutbetalda avgifter/hyror	310 406	259 181
Beräknat revisionsarvode	17 000	16 500
Summa	432 178	422 018

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	28 020 000	28 020 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning 20% fr.o.m. 2026-01-01Takreovering/byte (upphandling pågår) nya banklån kommer att behövas för finansiering.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Vallentuna

Krister Envall
Ordförande

Laila Naomi Dahan
Styrelseledamot

Linda Hansson
Styrelseledamot

Martin Berglund
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Av Borev Revision AB utsedd revisorssuppleant
Rabia Koyuncu
Revisorssuppleant



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 14:49

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 03.05.2026 18:06

DOCUMENT ID:

BJZpdfxr0bl

ENVELOPE ID:

Bk6_zlSCbg-BJZpdfxr0bl

DOCUMENT NAME:

Brf Karby, 716419-4248 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:

64239aeaab44047a204ddedacdd2b1a5a8d7c3798be7b
d1826edaa3b452d4e56a3133350812821d0864ca2a8b7
8dfc28370a1b9c0e11de0d6ef353a72e9e87b5

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KRISTER BERNT MIKAEL ENVALL krister.enwall@telia.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 20:50 03.05.2026 20:30	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.143.12
2. Laila Naomi Dahan dahanlaila@gmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 21:15 03.05.2026 21:14	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.46.203
3. LINDA HANSSON linda.hansson@lda.se	 Signed Authenticated	03.05.2026 22:14 03.05.2026 18:34	eID Low	Swedish BankID IP: 176.69.22.179
4. JENS MARTIN BERGLUND martin.berglund@gamlavagen.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 17:25 03.05.2026 23:12	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.140.248
5. RABIA KOYUNCU rabia.koyuncu@borev.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 14:49 06.05.2026 14:49	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.149.133

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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 Karby, org.nr 716419-4248

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karby för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Karby för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rabia Koyuncu
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 14:48

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 03.05.2026 18:06

DOCUMENT ID:

rkaOzgSRZe

ENVELOPE ID:

Hkn_fxH0-e-rkaOzgSRZe

DOCUMENT NAME:

Brf Karby revisionsberättelse 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

b910186dd0c13e8ff070d93dd978be6e753b59aa654bfb
9d0fb00ef71d47f08778db544fcddfa3550625d243ceec6
3f38978d683f09ab37949e7b5a42f7c80fb

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RABIA KOYUNCU	Signed	06.05.2026 14:48	eID	Swedish BankID
rabia.koyuncu@borev.se	Authenticated	06.05.2026 14:48	Low	IP: 83.249.149.133

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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