

Årsredovisning 2024

Brf Karby

716419-4248



Välkommen till årsredovisningen för Brf Karby

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun
Karby 3:93	Vallentuna

Marken innehas med äganderätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

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

Helene Malm Styrelseledamot avgått under året

Andreas Dahlqvist	Styrelseledamot
Linda Hansson	Styrelseledamot
Martin Berglund	Styrelseledamot
Börje Sjöman	Suppleant
Christian Magnusson	Suppleant

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Firman tecknas i förening av Krister Envall och Linda Hansson alternativt av styrelsen

Revisorer

Sanna Lindqvist BOREV Revision AB

Suppleant

BOREV Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Utbyte av 9 stycken frånluftsvärmepumpar, inköp av 4 stycken frånluftsvärmepumpar, samt utfört radonmätning.
- 2023** ● Inköp av 10 stycken frånluftsvärmepumpar, samt utbyte av ett antal av dessa
- 2022** ● Inköp och installation av laddboxar för elbilar
- 2021** ● Balkongrenovering och byte av 4 stycken frånluftsvärmepumpar
- 2020** ● Byte av 4 stycken frånluftsvärmepumpar samt uppsättning av nya stuprör och målning av staket vid parkeringsplatser
- 2019** ● Byte av 6 stycken frånluftsvärmepumpar samt renovering av fönsterbågar och målningsarbeten i tvättstuga och i angränsande utrymmen
- 2018** ● Badrumsrenovering i 1 stycken badrum och byte av 1 stycken frånluftsvärmepump
- 2017** ● Montering av fågelskydd samt byte av 2 stycken frånluftsvärmepumpar
- 2016** ● Fastsättning av räcken samt byte av ytterbelysning och gatlyktor
- 2015-2016** ● Renovering av förråden

- 2014-2015** ● Inköp av fönster och arbete med takkuporna
- 2012-2013** ● Byte av samtliga lägenheters ytterdörrar
- 2012** ● Badrumsrenovering i resterande 9 stycken badrum
- 2011** ● Badrumsrenovering i resterande 9 stycken badrum
Stamrenovering, plastning (relaining) av 14 stycken golvbrunnar och kök
- 2003** ● Takarbeten och trappbyte
- 2002** ● Badrumsrenoveringar etapp 1 och 2 (ett badrum i respektive hus) har renoverats åren därefter

Planerade underhåll

- 2025** ● Byte av 4 stycken frånluftsvärmepumpar och OVK besiktning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning där lägenhetsförteckningen ingår	Simpleko AB
Kabel-TV	Telenor Sverige AB
Snöröjning	Armandas Balsys
Snöröjning och gräsklippning	Karby Gård Lantbruk AB
Laddstolpar för elbilar	Waybler

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 5% från och med 2025-01-01.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 196 301 kronor. Reparationer av försäkringsskador har utförts till en kostnad av 314 678 kronor.

Underhåll har utförts till en kostnad av 1 516 931 kronor.

Reparationerna har i sin helhet belastat årets resultat och de har finansierats med egna medel.

Förändringar i avtal

Verisure. Inbrottslarm med brandövervakning.

Övriga uppgifter

Styrelsen har upprättat en hemsida för information och formulär för felanmälan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 983 494	2 979 947	2 977 961	2 973 207
Resultat efter fin. poster	-1 421 930	-841 079	181 178	-633 461
Soliditet (%)	12	17	19	19
Yttre fond	1 025 915	1 525 915	1 775 915	1 525 915
Taxeringsvärde	44 200 000	44 200 000	44 200 000	34 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	778	779	779	779
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,7	95,9	96,0	96,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 472	5 542	5 611	5 681
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 472	5 542	5 611	5 681
Sparande per kvm totalyta, kr	194	239	389	385
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	50	72	43
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	80	74	25	63
Energikostnad per kvm totalyta, kr	118	124	97	107
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,75	2,69	1,49	1,05
Räntekänslighet (%)	7,04	7,11	7,20	7,29

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 och värmeförbrukning 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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Föreningen har under året gjort underhåll och bland annat införskaffat nya frånluftvärmepumpar, samt bytt ut ett antal värmepumpar. Den totala kostnaden för underhållet uppgår till en kostnad av 1 516 931 kronor.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 5 % från och med 2025-01-01. Det kan även bli aktuellt med framtida avgiftshöjningar för att öka sparandet.

Styrelsen bedömer att förlusten inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera kommande åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	1 691 000	-	-	1 691 000
Fond, yttre underhåll	1 525 915	-	-500 000	1 025 915
Balanserat resultat	1 813 247	-841 079	500 000	1 472 168
Årets resultat	-841 079	841 079	-1 421 930	-1 421 930
Eget kapital	4 189 083	0	-1 421 930	2 767 153

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 472 168
Årets resultat	-1 421 930
Totalt	50 238

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	250 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-800 000
Balanseras i ny räkning	600 238
	50 238

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 983 494	2 979 947
Summa rörelseintäkter		2 983 494	2 979 947
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-3 036 235	-2 743 326
Övriga externa kostnader	8	-234 777	-149 955
Personalkostnader	9	-74 734	-76 143
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-300 636	-300 636
Summa rörelsekostnader		-3 646 382	-3 270 060
RÖRELSERESULTAT		-662 888	-290 113
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		115	191
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-759 157	-551 157
Summa finansiella poster		-759 042	-550 966
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 421 930	-841 079
ÅRETS RESULTAT		-1 421 930	-841 079

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	21 381 049	21 650 305
Maskiner och inventarier	12	219 609	250 989
Summa materiella anläggningstillgångar		21 600 658	21 901 294
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 600 658	21 901 294
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 569	34 141
Övriga fordringar	13	7 082	9 063
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	94 270	88 502
Summa kortfristiga fordringar		113 921	131 706
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 059 425	3 064 962
Summa kassa och bank		2 059 425	3 064 962
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 173 346	3 196 668
SUMMA TILLGÅNGAR		23 774 003	25 097 962

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 691 000	1 691 000
Fond för yttre underhåll		1 025 915	1 525 915
Summa bundet eget kapital		2 716 915	3 216 915
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 472 168	1 813 247
Årets resultat		-1 421 930	-841 079
Summa fritt eget kapital		50 238	972 168
SUMMA EGET KAPITAL		2 767 153	4 189 083
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	10 000 000	7 132 053
Summa långfristiga skulder		10 000 000	7 132 053
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 083 482	13 206 221
Leverantörsskulder		465 807	105 201
Skatteskulder		6 692	8 753
Övriga kortfristiga skulder		28 851	28 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	422 018	427 914
Summa kortfristiga skulder		11 006 850	13 776 826
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 774 003	25 097 962

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-662 888	-290 113
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	300 636	300 636
	-362 252	10 523
Erhållen ränta	115	191
Erlagd ränta	-706 153	-537 099
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 068 290	-526 385
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	17 785	433 204
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	299 759	99 751
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-750 746	6 569
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-254 792	-254 792
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-254 792	-254 792
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 005 538	-248 223
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 064 962	3 313 185
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 059 425	3 064 962

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Karby har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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 och vatten.

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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 19 013 903 (19 013 903) kronor.

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 859 192	2 859 192
Hysesintäkter, p-platser	103 200	103 200
IMD el Laddstolpar, moms	8 493	6 610
Övriga intäkter	0	180
Pantförskrivningsavgift	4 011	4 200
Överlåtelseavgift	8 598	6 565
Summa	2 983 494	2 979 947

I årsavgiften ingår medlemmarnas vattenförbrukning och kabel-TV.

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Besiktning och service	9 658	8 400
Radon	35 018	0
Bevakning	11 018	0
Parkeringstjänster	7 299	8 018
Yttre skötsel	118 512	174 692
Summa	181 505	191 110

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	196 301	271 743
Rep försäkringskada	314 678	0
Summa	510 979	271 743

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	1 516 931	1 418 656
Summa	1 516 931	1 418 656

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	135 921	184 748
Vatten	295 433	271 388
Sophämtning	113 770	115 950
Summa	545 124	572 086

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	76 148	69 456
Självrisker	10 000	49 073
Kabel-TV	125 459	102 876
Fastighetsskatt	70 090	68 327
Summa	281 697	289 732

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	57 944	19 485
Övriga förvaltningskostnader	40 070	12 539
Revisionsarvoden	19 325	14 000
Ekonomisk förvaltning	80 119	76 916
Överlåtelsekostnad	8 598	6 565
Pantsättningskostnad	4 011	4 200
Övriga externa tjänster	24 710	16 250
Summa	234 777	149 955

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 305	54 700
Lön övrigt	0	3 000
Sociala avgifter	17 429	18 443
Summa	74 734	76 143

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	758 778	550 771
Övriga räntekostnader	379	386
Summa	759 157	551 157

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 136 537	31 136 537
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 136 537	31 136 537
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 486 232	-9 216 976
Årets avskrivning	-269 256	-269 256
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 755 488	-9 486 232
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 381 049	21 650 305
<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	9 200 000	9 200 000
Summa	44 200 000	44 200 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	313 749	313 749
Utgående anskaffningsvärde	313 749	313 749
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-62 760	-31 380
Avskrivningar	-31 380	-31 380
Utgående avskrivning	-94 140	-62 760
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	219 609	250 989

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	6 389	7 079
Skattefordringar	0	611
Övriga fordringar	693	1 373
Summa	7 082	9 063

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 963	6 262
Försäkringspremier	40 858	37 345
Kabel-TV	31 074	25 291
Förvaltning	19 375	19 604
Summa	94 270	88 502

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-04-25	2,59 %	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	2025-03-25	4,35 %	1 807 679	1 912 471
Swedbank	2025-03-25	2,25 %	2 132 053	2 207 053
SBAB	2025-02-17	3,99 %	1 143 750	1 218 750
Summa			20 083 482	20 338 274
Varav kortfristig del			10 083 482	13 206 221

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 809 522 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 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	28 020 000	28 020 000

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 507	87 621
El	16 213	21 314
Utgiftsräntor	111 617	58 613
Förutbetalda avgifter/hyror	259 181	246 866
Beräknat revisionsarvode	16 500	13 500
Summa	422 018	427 914

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 5% från och med 2025-01-01.

Underskrifter

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

Vallentuna

Andreas Dahlqvist
Styrelseledamot

Krister Envall
Ordförande

Linda Hansson
Styrelseledamot

Martin Berglund
Styrelseledamot

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

Sanna Lindqvist BOREV Revision AB
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.03.2025 09:12

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 07.03.2025 09:43

DOCUMENT ID:

SyKnb4_o yg

ENVELOPE ID:

SyeUhWN_iye-SyKnb4_o yg

DOCUMENT NAME:

Brf Karby, 716419-4248 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KRISTER ENVALL krister.envall@telia.com	Signed Authenticated	07.03.2025 19:46 07.03.2025 19:43	eID Low	Swedish BankID IP: 81.237.136.34
2. ANDREAS NILS GUNNAR DAHLQVIST andreas.dahlqvist@outlook.com	Signed Authenticated	08.03.2025 00:35 08.03.2025 00:34	eID Low	Swedish BankID IP: 213.164.193.142
3. LINDA HANSSON linda.hansson@lda.se	Signed Authenticated	10.03.2025 19:04 10.03.2025 18:58	eID Low	Swedish BankID IP: 193.150.255.153
4. JENS MARTIN BERGLUND martin.berglund@gamlavagen.com	Signed Authenticated	11.03.2025 08:50 11.03.2025 07:24	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.101.231
5. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	12.03.2025 09:12 12.03.2025 09:08	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.112.101

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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 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 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 2024-01-01 – 2024-12-31 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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

Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.03.2025 09:13

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 07.03.2025 09:43

DOCUMENT ID:

SJlh2-4ui1x

ENVELOPE ID:

HJ-o2ZEuoye-SJlh2-4ui1x

DOCUMENT NAME:

Brf Karby revisionsberättelse 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist	 Signed	12.03.2025 09:13	eID	Swedish BankID
sanna.lindqvist@borev.se	Authenticated	12.03.2025 09:12	Low	IP: 81.230.112.101

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