HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2025



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

KARABY

STYRELSEN FÖR
HSB Brf Karaby

Org. nr: 745000-2121

Får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	**Sparande** 228 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm

Styrelsens kommentarer

Nyckeltalet har förbättrats något, eftersom några större investeringar inte gjorts under året. Det ligger alltjämt på en tillfredsställande nivå.

	**Investeringsbehov** 215 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behoven.	

Styrelsens kommentarer

Föreningen arbetar med underhållsplaner om 50 år. Planerna uppdateras årligen.

	**Skuldsättning** 1711 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm

Styrelsens kommentarer

Den låga skuldsättningsgraden är positiv för föreningens framtida investeringar. Beviljade lånelöften finns vid behov.

	**Räntekänslighet** 2,3 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %

Styrelsens kommentarer

Den låga räntekänsligheten innebär trygghet med hänsyn till det rådande osäkra ränteläget.

	**Energikostnad** 141 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.

Styrelsens kommentarer

Styrelsens kommentarer

Nyckeltalet följer riktvärde. Föreningens energikostnader avser vatten, gemensam el samt värme. Utbytet av värmepumpar 2024 har bidragit till en väsentlig minskning av energiförbrukningen.

	**Tomträtt** NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej

Styrelsens kommentarer

Föreningen äger fastigheten.

	**Årsavgift** 836 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentarer

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med 2,5 % för 2026.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Styrelsen för HSB Brf Karaby i Dösjebro får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag som bildades 1965.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Karaby 2:22 mfl med adress Monopolvägen 2, 2A-F, 4A-E och 6A-E samt Tobaksvägen 1A-E och 3A-E. Fastigheten innehåller 27 lägenheter med en total yta av 1 982 kvm samt 18 garage med en total yta av 270kvm. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens senaste stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 9/12 2024.

Föreningen är belägen i Skåne län, Kävlinge kommun.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar, i försäkringen ingår momenten styrelseansvar och försäkring mot ohyra, det ingår även bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7/5 2025.

Styrelsens sammansättning under året

Hans Persson	Ordförande, omval	Vald 2025 (2 år)
Elisabeth Holmberg	Ledamot, omval	Vald 2025 (2 år)
Per Ove Nilsson	Ledamot	Vald 2024 (2 år)
Per-Åke Gustavsson	Ledamot	Vald 2024 (2år)

Jenny Tuomi Hjorth utsedd av HSB fr.o.m. juli 2022.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Per Ove Nilsson och Per-Åke Gustavsson.

Firmatecknare är Hans Persson, Elisabeth Holmberg, Per Ove Nilsson samt Per-Åke Gustavsson, två i förening.

Föreningens representanter i HSB Landskrona fullmäktige har varit Hans Persson, ledamot Per Ove Nilsson samt ledamot Elisabeth Holmberg.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda styrelsemöten och 1 konstitutionsmötet/föreningsstämmomötet, vilket blir 9 sammankomster.

Valberedningen har bestått av Mats Seijsing (sammankallande) och Mats Gilhoff.

Revisor under året har varit Eva Lindell, vald av stämman. Revisor från BoRevision AB, har utsetts av HSB Riksförbund

Vicevärd har varit Göran Pettersson.

Vicevärdsarvodet har under året uppgått till 10.000: - kronor.
Till styrelsen har sammanlagt utbetalts 62.800: - kronor.
Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen under juni 2025. En brandsyn av garagen genomfördes november år 2025

Det konstaterades vid uppdateringen av föreningens underhållsplan att underhållet är fortsatt eftersatt och det är en del som behöver åtgärdas.

Under året har följande genomförts:

- Upphandling av el-energi för 2026 gemensamt med HSB Landskrona.
- Källare o pannrum är ommålat.
- Fällt björkar som var fulla av murgröna dessa träd är ersatta med silverpäronträd.
- Fortsatt leasing av elektroniska råttfällor (Anticimex).
- I augusti firade vi 60-årsjubileum vilket var uppskattat av våra medlemmar.
- Liva fastighetsskötsel har fortsatt med skötsel av trädgården.
- Vicevärden har tagit hand om gräsklippning och snöröjning mot ersättning.

Framtida underhåll:

-En ny sopstation måste anläggas enligt kommunen för bättre sopsortering
- Syllsanering kommer att fortsätta löpande vid ev försäljning/ägarbyte eller vid större renoveringar såsom badrums- eller köksrenoveringar.
- Byte av stup och hängrännor, eventuellt, prioriteras inte för närvarande.
- Vicevärden tar hand om gräsklippning och snöröjning även i fortsättningen.
- Vi har haft läckage i några lägenheter vid ventilationstrumman. Alla trummor ska inventeras och eventuellt byta ut takplåtarna.
- Våra förråd är också i behov av renovering, men det prioriteras inte för närvarande.

Vi har många utmaningar och försöker följa underhållsplanen men då mycket är eftersatt får vi prioritera det nödvändigaste.

Ekonomi

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna för 2025 med 3%.
Avgifterna för garage och parkeringsplats var oförändrade.
Årsavgifterna för 2025 uppgick till i genomsnitt 836 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna för 2026 med 2,5 % medan garage- och parkeringsavgifterna är oförändrade.
Årsavgifterna för 2026 kommer att uppgå till i genomsnitt 857 kr/kvm bostadslägenhetsyta

Föreningens banklån per bokslutsdagen är 3 853 954 kr. Under året har 50 500 kr amorterats, och samma summa planeras för 2026.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 34. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 34, varav 28 är röstberättiga, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har inga lägenhetsöverlåtelser skett.

Dokument-ID 09222115557569581090 Signerat JH, EH, PON, HP, EL, TO, PG

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	1 758	1 849	1 825	1 564	1 517
Resultat efter avskrivningar	351	246	505	93	-33
Årets resultat	209	125	429	64	-51
Eget kapital	3 097	2 888	2 763	2 334	2 187
Balansomslutning	7 366	7 179	7 038	6 715	5 666
Soliditet (%)	42	40	39	35	39
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	836	850	870	786	761
Fond för yttre underhåll	1 788	1 631	1 494	1 502	1 522
Sparande kr/m2	228	195	299	180	199
Investeringsbehov kr/m2	215	233	141	142	182
Skuldsättning, kr/m2	1 711	1 970	1 995	2 022	1 558
Skuldsättning,bostadsrättsyta kr/m2	1 944	1 970	1 995	2 022	1 558
Energikostnad kr/m2	141	187	197	139	153
Räntekänslighet (%)	2	2	2	3	2
Årsavgifter/totala intäkter (%)	94	90	84	89	89

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

* Ingår vatten, värme, renhållning, kabel-tv och fiber tom augusti 2024. Hushållsel ingår ej. Nyckeltal för år 2025 har en annan beräkningsgrund avseende ytor mot tidigare år, därmed inte jämförbart mot tidigare år.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Reserv-fond**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	343 095	289 283	1 630 911	500 065	124 541	**2 887 895**
Disposition enligt stämmobeslut			157 353	-32 812	-124 541	**0**
Årets resultat					209 477	**209 477**
Belopp vid årets utgång	**343 095**	**289 283**	**1 788 264**	**467 253**	**209 477**	**3 097 372**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	467 253
årets vinst	209 477
	676 730

disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-52 600
Överföring till fond för yttre underhåll enligt stadgar	142 951
i ny räkning överföres	586 379
	676 730

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Dokument-ID 09222115557569581090 Signerat JH, EH, PON, HP, EL, TO, PG

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättniing	2	1 757 748	1 849 228
Övriga rörelseintäkter	3	5 870	13 162
		1 763 618	**1 862 390**
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-19 190	-102 056
Planerat underhåll	5	-52 600	0
Driftskostnader	6	-799 809	-846 660
Övriga kostnader	7	-172 561	-288 206
Personalkostnader	8	-116 951	-110 274
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-252 003	-228 799
Övriga rörelsekostnader	9	0	-39 796
		-1 413 114	**-1 615 791**
Rörelseresultat		**350 504**	**246 599**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		461	1 771
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 488	-123 829
		-141 027	**-122 058**
Resultat efter finansiella poster		**209 477**	**124 541**
Resultat före skatt		**209 477**	**124 541**
Årets resultat		**209 477**	**124 541**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	6 445 936	6 666 136
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	88 380	120 183
		6 534 316	**6 786 319**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
		500	**500**
Summa anläggningstillgångar		**6 534 816**	**6 786 819**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	14	762 118	328 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	69 433	63 941
		831 551	**392 262**
Summa omsättningstillgångar		**831 551**	**392 262**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 366 367**	**7 179 081**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		343 095	343 095
Reservfond		289 283	289 283
Fond för yttre underhåll		1 788 264	1 630 911
		2 420 642	**2 263 289**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		467 253	500 065
Årets resultat		209 477	124 541
		676 730	**624 606**
Summa eget kapital		**3 097 372**	**2 887 895**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	3 438 000	365 454
Summa långfristiga skulder		**3 438 000**	**365 454**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	415 954	3 539 000
Leverantörsskulder		144 766	140 772
Aktuella skatteskulder		51 875	32 989
Övriga skulder	17	34 769	37 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	183 631	175 397
Summa kortfristiga skulder		**830 995**	**3 925 732**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 366 367**	**7 179 081**

Dokument-ID 09222115557569581090 Signerat JH, EH, PON, HP, EL, TO, PG

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		209 477	124 541
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		252 003	261 163
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**461 480**	**385 704**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		172	43 246
Förändring av leverantörsskulder		3 993	76 954
Förändring av kortfristiga skulder		24 315	-10 084
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**489 960**	**495 820**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-1 861 248
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**-1 861 248**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-50 500	-50 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-50 500**	**-50 500**
Årets kassaflöde		**439 460**	**-1 415 928**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		310 289	1 726 217
Likvida medel vid årets slut		**749 749**	**310 289**

Dokument-ID 09222115557569581090 Signerat JH, EH, PON, HP, EL, TO, PG

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.
Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,66%
Markanläggningar	3,83%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20%

Skatter
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift. Avgiften är det lägsta av ett krontal per småhus (10 425 kr per lägenhet) eller 0,75 % av taxeringsvärdet för inkomståret.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 993 384 kr.

Dokument-ID 09222115557569581090 Signerat JH, EH, PON, HP, EL, TO, PG

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar
Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital
Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 656 912	1 685 076
Överlåtelseavgift	0	2 866
Pantförskrivningsavgift	588	1 146
Hyresintäkter garage, ej moms	98 928	98 928
Hyresintäkter p-platser, ej moms	0	1 860
Hyresbortfall p-platser, ej moms	0	-1 488
Påminnelsavgift	120	240
Hyror förråd	1 200	1 200
Bredband	0	59 400
	1 757 748	**1 849 228**

Ingår vatten, värme, renhållning, kabel-tv och fiber tom augusti 2024.
Det finns gratis parkeringsplatser. Garage hyrs separat.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrning	5 880	5 736
Öresavrundning	-10	-6
Vinst vid avyttring av maskiner och inventarier	0	7 432
	5 870	**13 162**

Not 4 Reparationer

	2025	2024
Löpande UH bostäder	-19 190	-102 056
	-19 190	**-102 056**

Not 5 Planerat underhåll

	2025	2024
Planerat uh bostäder	-52 600	0
	-52 600	**0**

Not 6 Driftskostnader

	2025	2024
Snörenhållning	-3 178	-1 289
Fastighetsskötsel, grundavtal	-109 050	-70 400
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	-56 251	-7 706
Elavgifter för drivkraft och belysning	-200 597	-262 381
Vatten och avlopp / VA	-116 126	-107 688
Sophämtning, avfall, renhållning	-48 660	-52 734
Fastighetsförsäkringar	-28 612	-27 769
Kabel-TV	0	-76 545
Fastighetsskatt	-188 122	-188 122
Serviceavtal	-46 572	-38 635
Sotning	0	-1 912
Drivmedel	-2 641	-2 419
Reparation och underhåll av fordon	0	-9 060
	-799 809	**-846 660**

Not 7 Övriga kostnader

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	-5 205	-2 028
Förbrukningsmaterial	-5 683	-9 903
IT-kostnader	0	-49 592
Postbefordran	-939	-1 348
Revisionsarvoden	-16 150	-16 250
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	-97 346	-94 385
Överlåtelseavgift	-1 432	-1 432
Pantförskrivningsavgift	-588	-1 145
Bankkostnader	-1 100	-2 735
Föreningsstämma/styrelsemöte	-8 049	-9 036
Föreningsverksamhet	-19 036	-1 658
Medlemsavgift HSB	-12 228	-12 100
Övriga kostnader	0	-2 460
Hyra av anläggningstillgångar	0	-58 176
Försäkring och skatt på fordon	-812	-612
Kontormaterial och trycksaker	-1 380	-1 460
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	-2 025	-12 186
Kontrollavgifter och stämpelskatt	0	-11 700
Avgift andrahandsuthyrning	-588	0
	-172 561	**-288 206**

Not 8 Personalkostnader

	2025	2024
Arvoden och andra ersättningar		
Arvode föreningsvalda revisorer	-2 200	-2 000
Arvode vicevärd	-10 000	-10 000
Styrelsearvoden	-62 800	-64 099
Sociala avgifter	-15 651	-14 560
Övriga arvoden	-26 300	-19 615
Totala arvoden och sociala kostnader	**-116 951**	**-110 274**

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2025	2024
Förlust vid avyttring av byggnader och mark	0	-39 796
	0	**-39 796**

Not 10 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	8 372 902	7 693 493
Markanläggning	700 214	700 214
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 114 135
Årets investering	0	1 793 544
Mark	380 310	380 310
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**9 453 426**	**9 453 426**
Ingående avskrivningar	-2 787 290	-3 658 039
Försäljningar/utrangeringar	0	1 074 452
Årets avskrivningar	-220 200	-203 703
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 007 490**	**-2 787 290**
Utgående redovisat värde	**6 445 936**	**6 666 136**
Taxeringsvärden byggnader	14 499 000	14 499 000
Taxeringsvärden mark	10 584 000	10 584 000
	25 083 000	**25 083 000**

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 025 000	4 025 000
	4 025 000	**4 025 000**

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	203 172	176 453
Inköp	0	107 704
Försäljningar/utrangeringar	0	-80 985
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**203 172**	**203 172**
Ingående avskrivningar	-82 989	-106 197
Försäljningar/utrangeringar	0	35 094
Årets avskrivningar	-31 803	-11 886
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-114 792**	**-82 989**
Utgående redovisat värde	**88 380**	**120 183**

Dokument-ID 09222115557569581090 Signerat JH, EH, PON, HP, EL, TO, PG

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**500**	**500**
Utgående redovisat värde	**500**	**500**

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	15	16 099
Avräkningskonto HSB	749 749	310 289
Fordringar hyror och avgifter	12 354	1 433
Andra kortfristiga fordringar	0	500
	762 118	**328 321**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkring	28 754	28 612
Övriga interimsfordringar	40 679	35 329
	69 433	**63 941**

Not 16 Långfristiga skulder

3 438 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 50 500 kr.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 3 601 454 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2025-12-31	**2024-12-31**
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	415 954	365 454
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	3 438 000	3 539 000
	3 853 954	**3 904 454**

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Personalens källskatt	-22 557	-21 592
Lagstadgade sociala avgifter	-11 989	-11 696
Medlemmars reparationsfond/inre fond	-223	-223
Avtalsplacerade inbetalningar	0	-4 063
	-34 769	**-37 574**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	**2024-12-31**
Upplupna räntekostnader	-2 897	-3 709
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-144 073	-134 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-36 661	-37 226
	-183 631	**-175 397**

Dokument-ID 09222115557569581090 Signerat JH, EH, PON, HP, EL, TO, PG

Not Eventualförpliktelser
Inga eventualförpliktelser

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-02-10

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Landskrona den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Hans Persson
Ordförande

Elisabet Holmberg

Per Ove Nilsson

Jenny Hjorth

Per-Åke Gustavsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund förordnad Revisor

Eva Lindell
Föreningsvald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557569581090

Dokument

Årsredovisning HSB Brf Karaby 2025 för signering
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2026-02-10 12:01:27 CET (+0100) av Sandra Lundkvist (SL)
Färdigställt 2026-02-17 17:32:40 CET (+0100)

Initierare

Sandra Lundkvist (SL)
HSB Landskrona
sandra.lundkvist@hsb.se

Signerare

Jenny Hjorth (JH)
HSB Brf Karaby
jenny.hjorth@hsb.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JENNY TUOMI HJORTH"
Signerade 2026-02-10 13:06:18 CET (+0100)

Elisabeth Holmberg (EH)
HSB Brf Karaby
e.holmberg50@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELISABET HOLMBERG"
Signerade 2026-02-10 12:06:27 CET (+0100)

Per Ove Nilsson (PON)
HSB Brf Karaby
perove.pn@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER-OVE NILSSON"
Signerade 2026-02-10 12:02:35 CET (+0100)

Hans Persson (HP)
HSB Brf Karaby
hansp59@outlook.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS PERSSON"
Signerade 2026-02-10 12:31:55 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557569581090

Eva Lindell (EL)
HSB Brf Karaby
lindelleva5702@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Lindell"
Signerade 2026-02-17 12:24:07 CET (+0100)

Thaha Osman (TO)
BoRevision i Sverige AB
thaha.osman@borevision.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THAHA OSMAN"
Signerade 2026-02-17 17:32:40 CET (+0100)

Per-Åke Gustavsson (PG)
HSB Brf Karaby
pelle.karaby@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER-ÅKE GUSTAVSSON"
Signerade 2026-02-12 13:30:10 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Karaby i Dösjebro, org.nr. 745000-2121

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Karaby i Dösjebro för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Karaby i Dösjebro för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Landskrona

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Lindell
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557569582475

Dokument

RB Karaby 2025
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-02-10 12:07:31 CET (+0100) av Sandra Lundkvist (SL)
Färdigställt 2026-02-17 17:31:04 CET (+0100)

Initierare

Sandra Lundkvist (SL)
HSB Landskrona
sandra.lundkvist@hsb.se

Signerare

Thaha Osman (TO)
BoRevision i Sverige AB
thaha.osman@borevision.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THAHA OSMAN"
Signerade 2026-02-17 17:31:04 CET (+0100)

Eva Lindell (EL)
HSB Brf Karaby
lindelleva5702@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Lindell"
Signerade 2026-02-10 13:21:47 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltnings-berättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.
För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.
I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar: Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

Fonder för yttre och inre underhåll: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.
Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.
Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.
Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda panter: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se

HSB – där möjligheterna bor