



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Karl XII



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Karl XII med säte i Göteborg org.nr. 716444-2191 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-07-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kommendantsängen 4:1	1987-08-05	1929

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 437
3	lokaler (hyresrätt)	298
Totalt 23 objekt		2 735

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 3 st 2 rok, 1 st 3 rok, 5 st 4 rok, 9 st 5 rok, 1 st 6 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Kommendantsängen GA:14	G:A	716408-9679	11,06%	Gemensam gård med tillhörande gångvägar, Portgångar, Dagvattenledningar med brunnar, Grönytor och planteringar, Uteplats, Sophantering, Piskstall, Cykelparkering, Skyddsrum som i fredstid används till daghem, Cykelförråd, Tvättstuga, Sophantering och dylikt

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per Darland	Ordförande
Johan Söderlund	Ledamot
Annah Ranemark	Ledamot
Peter Berglin	Ledamot
Sebastian Olsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Darland, Johan Söderlund, Annah Ranemark och Sebastians Olsson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Darland, Johan Söderlund, och Peter Berglin.

Revisorer har varit: Ulf Nankler ochTomas Andersson valda av föreningen.

Valberedning har varit: Staffan Claesson (sammankallande) och Thomas Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.



Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Aktiviteter utförda under verksamhetsåret 2024

Följande aktiviteter slutfördes under 2024:

- Spolning och filmning av avlopps- och dagvattenledningar
- Byte av 6 frånluftsfläktar på taket, inklusive restaurangfläkten.
- WSP Avvägning av fastigheten
- Sotning
- Större reparation av avloppstam
- Mindre reparations och underhållsarbeten

Avgifter och Hyror

2024

Styrelsen beslutade om att höja avgifterna för 2024 från och med 1 juli 2024 med 10% för att täcka de ökade kostnaderna gällande räntekostnader, energikostnader, samfällighetskostnader, underhålls och förvaltningskostnader.

Hyrorna för affärslokalerna höjdes med 6,5% enligt gällande KPI.

2025

Styrelsen beslutade att höja avgifterna för 2025 med 10% från och med 1 januari 2025 för att täcka de ökade kostnaderna gällande räntekostnader, energikostnader, samfällighetskostnader, underhålls och förvaltningskostnader.

Hyrorna för affärslokalerna höjs med 1,6% enligt gällande KPI.

Lån:

Föreningens banklån uppgick till 17.898.950 kr (2024-12-31). Amorteringar om 180.000 kr verkställdes under 2024. Någon extra amortering har inte gjorts, eftersom likviditeten har använts för installation av nya fläktar, reparationer och underhåll.

Två av lånen på totalt 6,8 mkr förnyades i juni 2023, samt ett lån på 2,6 mkr som förnyades i mars 2024. Räntan på dessa lån låg mellan 3,8 och 4,8 %. Dessa lån har varit bundna på rullande 90 dagar i avvaktan på ränteutvecklingen. Ett lån på 8,7 mkr förnyas den 30 januari 2025.

Under november månad gick styrelsen ut till 3 banker för att omförhandla alla 4 lånen.

Styrelsen beslutade att fortsätta placera lånen med Handelsbanken.

Följande överenskommelse har gjort enligt följande:

Lån 1

Belopp: 2.775.000 kr Bindningstid: 5 år Villkorsändring: 2024-13-03

Lån 2

Belopp: 8.756.450 kr Bindningstid: 4 år Villkorsändring: 2025-01-30

Lån 3

Belopp: 2.600.000 kr Bindningstid: 3 år Villkorsändring: 2025-01-02

Lån 4

Belopp: 3.750.000 kr Bindningstid: 2 år Villkorsändring: 2025-01-02

Amortering: 180.000 kr

Samfälligheten:

Föreningen har fortsatt varit engagerad i gårdssamfälligheten och deltagit i samfällighetens möten.

Samfällighetsavgifterna för 2025 beräknas ligga på samma nivå som för 2024 förutom de avgifter och kostnader som är direkt relaterade till sophanteringen för affärsverksamheterna. Dessa kostnader vidarefaktureras våra hyresgäster.

Föreningen planerar utföra följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**Aktiviteter för verksamhetsåret 2025**

- Inspektion och rengöring av yttertak
- OVK och kanalrengöring
- WSP Grundkontroll
- Upprätta ny underhållsplan
- Namnskyltar på medlemmarnas ytterdörrar

Aktiviteter för verksamhetsåret 2026-2029

- Inspektion och målning av balkonger på innergården, Majorsgatan 12.
- Inspektion och rengöring av yttertak
- Byte av resterande frånluftsfläktar på taket
- Eventuellt byte av expansionskärl till värmesystemet

Planerade arbeten följer i stort sett underhållsplanen som togs fram av Vågen i 2021.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	154	183	246	193	331
Skuldsättning, kr/kvm	6 544	6 610	6 662	6 706	6 897
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 345	7 419	0	0	0
Räntekänslighet, %	13	14	15	16	16
Energikostnad, kr/kvm	173	162	148	146	135
Årsavgifter, kr/kvm	572	544	489	471	471
Årsavgifter/totala intäkter, %	54	55	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	936	888	812	776	1 008
Nettoomsättning, tkr	2 434	2 310	2 089	2 012	2 022
Resultat efter finansiella poster, tkr	-606	-156	-130	-529	116
Soliditet, %	60	60	61	61	60

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på oförutsedda reparations- och underhållskostnader under året.

Styrelsen anser att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	30 250 764	0	0	30 250 764
Upplåtelseavgifter, kr	206 251	0	0	206 251
Underhållsfond, kr	1 814 685	100 000	0	1 914 685
S:a bundet eget kapital, kr	32 271 700	100 000	0	32 371 700
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 256 128	-254 771	0	-3 510 900
Årets resultat, kr	-154 771	154 771	-606 406	-606 406
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 410 899	-100 000	-606 406	-4 117 306
S:a eget kapital, kr	28 860 801	0	-606 406	28 254 394

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 510 900
Årets resultat, kr	-606 406
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 117 306

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	232 389
Balanseras i ny räkning, kr	-3 984 917

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 433 904	2 310 085
Övriga rörelseintäkter	Not 3	124 928	118 071
Summa Rörelseintäkter		2 558 832	2 428 156
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 859 159	-1 459 402
Övriga externa kostnader	Not 5	-52 696	-19 263
Personalkostnader		0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-796 069	-796 069
Summa Rörelsekostnader		-2 707 924	-2 274 734
Rörelseresultat		-149 092	153 422
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	12 071	1 757
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-469 385	-309 950
Summa Finansiella poster		-457 314	-308 193
Resultat efter finansiella poster		-606 406	-154 771
Resultat före skatt		-606 406	-154 771
Årets resultat		-606 406	-154 771



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	45 511 506	46 307 575
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		45 511 506	46 307 575

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	54 037	56 955
Summa Finansiella anläggningstillgångar		54 037	56 955

Summa Anläggningstillgångar		45 565 543	46 364 530
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		10 790	3 000
Aktuell skattefordran		39 768	34 737
Övriga kortfristiga fordringar		534 337	922 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	330 016	187 526
Summa Kortfristiga fordringar		914 911	1 147 834

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	414 650	3 073
Summa Kassa och bank		414 650	3 073

Summa Omsättningstillgångar		1 329 561	1 150 907
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		46 895 104	47 515 437
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	30 457 015	30 457 015
Fond för yttre underhåll	1 914 685	1 814 685
Summa Bundet eget kapital	32 371 700	32 271 700

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 510 900	-3 256 128
Årets resultat	-606 406	-154 771
Summa Ansamlad förlust	-4 117 306	-3 410 900

Summa Eget kapital	28 254 394	28 860 800
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 685 000	8 756 450
Summa Långfristiga skulder		2 685 000	8 756 450

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 213 950	9 322 500
Leverantörsskulder		100 521	220 141
Skatteskulder		4 204	12 379
Övriga kortfristiga skulder		9 245	49 831
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	627 790	293 336
Summa Kortfristiga skulder		15 955 710	9 898 187

Summa Skulder		18 640 710	18 654 637
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		46 895 104	47 515 437
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-149 092	153 422
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	796 069	796 069
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	796 069	796 069
Erhållen ränta	12 071	1 757
Erlagd ränta	-469 703	-256 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	189 345	695 160
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-126 673	-20 085
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	166 391	-9 556
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	39 718	-29 641
Kassaflöde från den löpande verksamheten	229 063	665 519
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	2 918	-609
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 918	-609
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-180 000	-141 425
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-180 000	-141 425
Årets kassaflöde	51 981	523 485
Likvida medel vid årets början	896 772	373 288
Likvida medel vid årets slut	948 753	896 772



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive inanspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 393 050	1 326 708
	Hyror lokaler	938 976	881 508
	Hyror förbrukningsbaserad	41 364	41 364
	Övriga primära intäkter	60 514	60 505
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 433 904	2 310 085
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 433 904	2 310 085
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	124 928	118 071
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	124 928	118 071
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-133 781	-111 807
	Snö och halk-bekämpning	-11 765	-13 059
	Reparationer	-330 264	-126 803
	Planerat underhåll	-232 389	0
	El	-33 343	-31 687
	Uppvärmning	-350 954	-330 393
	Vatten	-88 740	-80 244
	Sophämtning	-398 226	-487 446
	Fastighetsförsäkring	-60 137	-53 537
	Kabel-TV och bredband	-56 893	-63 281
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-101 630	-100 810
	Förvaltningsavtalskostnader	-61 036	-60 335
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 859 159	-1 459 402
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-15 076	-10 224
	Konsultkostnader	-31 250	-7 918
	Övriga förvaltningskostnader	-6 370	-1 121
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-52 696	-19 263

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-796 069	-796 069
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-796 069	-796 069
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	12 071	1 757
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	12 071	1 757
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-466 421	-309 950
	Övriga räntekostnader	-2 964	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-469 385	-309 950
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 479 116	42 479 116
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 947 498	9 947 498
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	52 426 614	52 426 614
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 119 039	-5 322 970
	Årets avskrivningar	-796 069	-796 069
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 915 108	-6 119 039
	<i>Utgående redovisat värde</i>	45 511 506	46 307 575
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 400 000	5 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	51 000 000	51 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 503 000	1 503 000
	<i>Summa</i>	93 903 000	93 903 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 514 000	20 514 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	20 514 000	20 514 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	7 375	7 375
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	7 375	7 375
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 375	-7 375
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 375	-7 375
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Värde andelar i Karl XII samfällighetsförening	56 955	56 346
	Årets förändring	-2 918	609
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	54 037	56 955
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	330 016	187 526
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	330 016	187 526
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kapitalkonto Handelsbanken	414 650	3 073
	<i>Summa Kassa och bank</i>	414 650	3 073

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2,85%	2029-12-01	2 775 000	90 000
Stadshypotek	0,89%	2025-01-30	8 756 450	0
Stadshypotek	3,92%	2025-01-02	2 600 000	0
Stadshypotek	3,82%	2025-01-02	3 767 500	90 000
			17 898 950	180 000
Långfristig del			2 685 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			90 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			15 123 950	
Kortfristig del			15 213 950	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			180 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			720 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,25%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	226 105	125 164
Upplupna räntekostnader	79 298	79 616
Övriga upplupna kostnader	322 387	88 556
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	627 790	293 336

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karl XII, org nr 716444-2191.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karl XII för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevant för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att urforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Karl XII för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grund av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

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

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

Ulf Nankler
Revisor

Tomas Andersson
Revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Karl XII signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER DARLAND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 12:43:30



JOHAN SÖDERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 23:32:09



ANNAH RANEMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 14:02:21



PETER BERGLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 09:54:53



SEBASTIAN OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 23:44:12



TOMAS ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 23:50:32



ULF NANKLER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 21:25:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Karl XII signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMAS ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 23:43:55



ULF NANKLER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 21:27:55



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

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 likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.