



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Karl nr 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karl nr 1 med säte i Uppsala org.nr. 717600-3874 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Uppsala Fålhagen 20:6	1945-07-25	1946

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 784
16	p-platser	0
Totalt 44 objekt		1 784

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 3 rok, 9 st 2 rok, 6 st 1 rok, 4 st rum för uthyrning.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Conny Aronsson	Ordförande
Annica Aronsson	Ledamot
Nina Gustafsson Hassaine	Ledamot
Tanja Pütger	Suppleant
Adam Vidhög	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamoten Nina Gustafsson Hassaine, samt suppleanterna Tanja Pütger och Adam Vidhög.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisor har varit Cornelia Gustafsson med Lizette Söderdahl som revisorssuppleant, båda från BoRevision i Sverige AB, valda vid föreningsstämman.

Valberedning har varit Sara Vidhög (sammankallande) och Ronja C Wennman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 435 815 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 665 262 kr.

Årsavgiften höjdes med 15 % fr.o.m. 2024-01-01. En höjning av årsavgiften med 12 % fr.o.m. 2025-01-01 är registrerad.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 346 714 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 696 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 383 962 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste uppdateringen av underhållsplanen utfördes 2024-12-13.

Utfört underhåll och åtgärder 2024:

- Fönsterreparationer
- Punktlagningar i fasaden
- Kanaltätningar i skorstenar
- Byte av källardörr mot innergården

Årtal	Åtgärd
2008	Renovering av tvättstuga och torkrum
2008	Energideklaration
2010	Montering av säkerhetsdörrar
2013	Fönsterrenovering inkl byte till energiglas
2017	Byte av termostater och injustering av värmesystemet
2017	Indragning av fiber
2018	Energideklaration
2018	Framtagning av underhållsplan
2019	Installation av brandvarnare i trapphus och källare
2019	Installation av nödljus och brandsläckare i källare
2020	Radonmätning
2020	OVK och rensning av ventilationskanaler
2020	Upprustning av gården (gång, fällning & nyplantering av träd)
2020	Omgjutning av källare
2020	Automatisk belysning i hela föreningen, LED-lampor
2021	Inköp av nya utemöbler
2022	Stamspolning
2022	Ny underhållsplan framtagen
2023	8 st laddplatser till parkeringen
2023	Montering av taksäkerhetsplattformar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Ny dränering runt hela huset
- Fasadreparation
- Takomläggning
- Nya entréportar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

Under år 2024 har föreningen börjat med städdagar under vår och höst.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	81	34	81	105	104
Skuldsättning, kr/kvm	2 230	2 252	2 317	2 395	2 474
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 230	2 252	2 317	2 395	2 474
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	268	223	229	222	197
Årsavgifter, kr/kvm	770	669	626	596	596
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	95	95	94
Totala intäkter, kr/kvm	804	696	656	630	634
Nettoomsättning, tkr	1 434	1 242	1 171	1 124	1 131
Resultat efter finansiella poster, tkr	-436	-170	-91	3	2
Soliditet, %	-4	6	9	10	10

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.

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.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på generellt högre driftskostnader samt att planerat underhåll utförts för 383 962 kr under året.

Årets kassaflöde är negativt med 152 929 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 81 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 12 % fr.o.m. 2025-01-01. Styrelsen anser därmed 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	136 004	0	0	136 004
Underhållsfond, kr	671 098	0	675 616	1 346 714
S:a bundet eget kapital, kr	807 102	0	675 616	1 482 718
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-383 515	-170 316	-675 616	-1 229 447
Årets resultat, kr	-170 316	170 316	-435 815	-435 815
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-553 831	0	-1 111 431	-1 665 262
S:a eget kapital, kr	253 271	0	-435 815	-182 544

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 710 000 kr samt ianspråktagande skett med 34 384 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 229 447
Årets resultat, kr	-435 815
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 665 262

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-696 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	383 962
Balanseras i ny räkning, kr	-1 977 300

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	1 433 919	1 241 513
Övriga rörelseintäkter	Not 3	188	8 121
Summa Rörelseintäkter		1 434 107	1 249 634
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 401 735	-958 713
Övriga externa kostnader	Not 5	-24 909	-39 045
Personalkostnader	Not 6	-52 568	-52 568
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-196 517	-195 839
Summa Rörelsekostnader		-1 675 729	-1 246 165
Rörelseresultat		-241 623	3 468
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	513	617
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-194 705	-174 401
Summa Finansiella poster		-194 192	-173 784
Resultat efter finansiella poster		-435 815	-170 316
Resultat före skatt		-435 815	-170 316
Årets resultat		-435 815	-170 316

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	3 399 976	3 576 608
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	159 190	172 287
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		3 559 166	3 748 895
Summa Anläggningstillgångar		3 559 166	3 748 895

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	509 193	662 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	44 184	179 422
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		553 377	841 452
Summa Omsättningstillgångar		553 377	841 452
Summa Tillgångar		4 112 543	4 590 348

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	136 004	136 004
Fond för yttre underhåll	1 346 714	671 098
Summa Bundet eget kapital	1 482 718	807 102

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 229 447	-383 515
Årets resultat	-435 815	-170 316
Summa Ansamlad förlust	-1 665 262	-553 831

Summa Eget kapital	-182 544	253 271
--------------------	----------	---------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 978 145	4 018 429
Leverantörsskulder		70 731	33 407
Skatteskulder		9 075	16 448
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	6 052	6 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	231 085	261 946
Summa Kortfristiga skulder		4 295 088	4 337 077

Summa Skulder		4 295 088	4 337 077
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		4 112 543	4 590 348
--------------------------------	--	-----------	-----------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-241 623	3 468
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	196 517	195 839
Erhållna bidrag	0	-8 121
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	196 517	187 718
Erhållen ränta	513	617
Erlagd ränta	-195 270	-174 401
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-239 863	17 402
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	135 146	-120 773
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 140	-4 962
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	134 006	-125 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-105 857	-108 333
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-6 788	-126 787
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 788	-126 787
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-40 284	-115 071
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40 284	-115 071
Årets kassaflöde	-152 929	-350 191
Likvida medel vid årets början	652 167	1 002 358
Likvida medel vid årets slut	499 238	652 167

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har bytt bokslutsmall vilket innebär att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 100 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5-20 år.
Mark skrivs inte av.

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 ianspråktagande 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.

Beskattning

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 201 tkr
Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Bruttoomsättning			
	Årsavgifter bostäder*	1 372 896	1 193 820
	Hysesintäkter p-platser	57 000	47 700
	Elintäkter p-platser	4 028	0
	Öresavrundning	-5	-7
	Summa Bruttoomsättning	1 433 919	1 241 513
	Summa Nettoomsättning	1 433 919	1 241 513

* I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Erhållna statliga bidrag (elstöd)

0 8 121

Övriga sekundära intäkter

188 0

Summa Övriga rörelseintäkter

188 8 121

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokalsvård

-169 267 -150 883

Snö och halk-bekämpning

-2 500 -15 376

Reparationer

-69 247 -67 087

Planerat underhåll

-383 962 -34 384

El

-40 299 -31 179

Uppvärmning

-324 845 -279 376

Vatten

-112 899 -88 045

Sopbortföretag

-49 114 -53 298

Fastighetsförsäkring

-49 535 -44 679

Kabel-TV och bredband

-93 533 -92 560

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

-52 160 -50 848

Förvaltningsavtalskostnader

-54 375 -51 000

Summa Driftskostnader

-1 401 735 -958 713

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Administrationskostnader

0 -86

Extern revision

-17 500 -15 875

Medlemsavgifter

-4 970 -4 970

Föreningsverksamhet

-1 439 -3 139

Övriga förvaltningskostnader

-1 000 -14 975

Summa Övriga externa kostnader

-24 909 -39 045

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse

-40 000 -40 000

Sociala avgifter

-12 568 -12 568

Summa Personalkostnader

-52 568 -52 568

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	421	504
Ränteintäkter skattekonto	92	113
Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	513	617

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-194 305	-174 297
Övriga finansiella kostnader	-400	-104
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-194 705	-174 401

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 754 347	7 754 347
Ingående anskaffningsvärde mark	266 456	266 456
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	8 020 803	8 020 803

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-4 444 195	-4 267 563
Årets avskrivningar	-176 632	-176 632
Summa Ackumulerade avskrivningar	-4 620 827	-4 444 195
Utgående redovisat värde	3 399 976	3 576 608

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	18 600 000	18 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	19 600 000	19 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	38 200 000	38 200 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 746 000	6 746 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	6 746 000	6 746 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	374 336	247 549
Årets investeringar	0	126 787
Årets justering anskaffningsvärden*	6 788	0
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	381 124	374 336

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-202 049	-182 842
Årets avskrivningar	-19 885	-19 207
Summa Ackumulerade avskrivningar	-221 934	-202 049
Utgående redovisat värde	159 190	172 287

* Avser uppskrivning av anskaffningsvärdet för laddstolpar p.g.a. lägre erhållet bidrag från Naturvårdsverket än förväntat. Erhållet bidrag är 120 000 kr jämfört med förväntade 126 788 kr.

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	499 238	652 167
Skattekonto	9 955	9 863
Summa Övriga fordringar	509 193	662 030

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	16 975	15 585
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 209	163 837
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 184	179 422

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SE-Banken Bolån	3,85%	2025-03-28	1 990 800	20 160
SE-Banken Bolån	3,85%	2025-03-28	1 987 345	20 124
			3 978 145	40 284

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	3 978 145
Kortfristig del	3 978 145
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	40 284
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	161 136
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,85%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31		
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	SE-Banken Bolån	3,85%	2025-03-28	1 990 800
	SE-Banken Bolån	3,85%	2025-03-28	1 987 345
				3 978 145
				40 284
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0
	Lån som ska konverteras inom ett år			3 978 145
	Kortfristig del			3 978 145
Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31	
	<i>Övriga skulder</i>			
	Övriga kortfristiga skulder	6 052	6 846	
	<i>Summa Övriga skulder</i>	6 052	6 846	
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31	
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
	Förutbetalda hyror och avgifter	125 166	122 870	
	Upplupna räntekostnader	423	988	
	Övriga upplupna kostnader	105 496	138 088	
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	231 085	261 946	

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.

Uppsala, enligt digital signering

Conny Aronsson
Annica Aronsson
Nina Gustafsson Hassaine

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering.

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Karl Nr 1, org.nr. 717600-3874

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karl Nr 1 för räkenskapsåret 2024.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Karl Nr 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Karl nr 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CONNY ARONSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 08:44:14



ANNICA ARONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 09:28:11



NINA GUSTAFSSON HASSAINE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 14:53:37



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 09:27:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Karl nr 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 09:28:24



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.