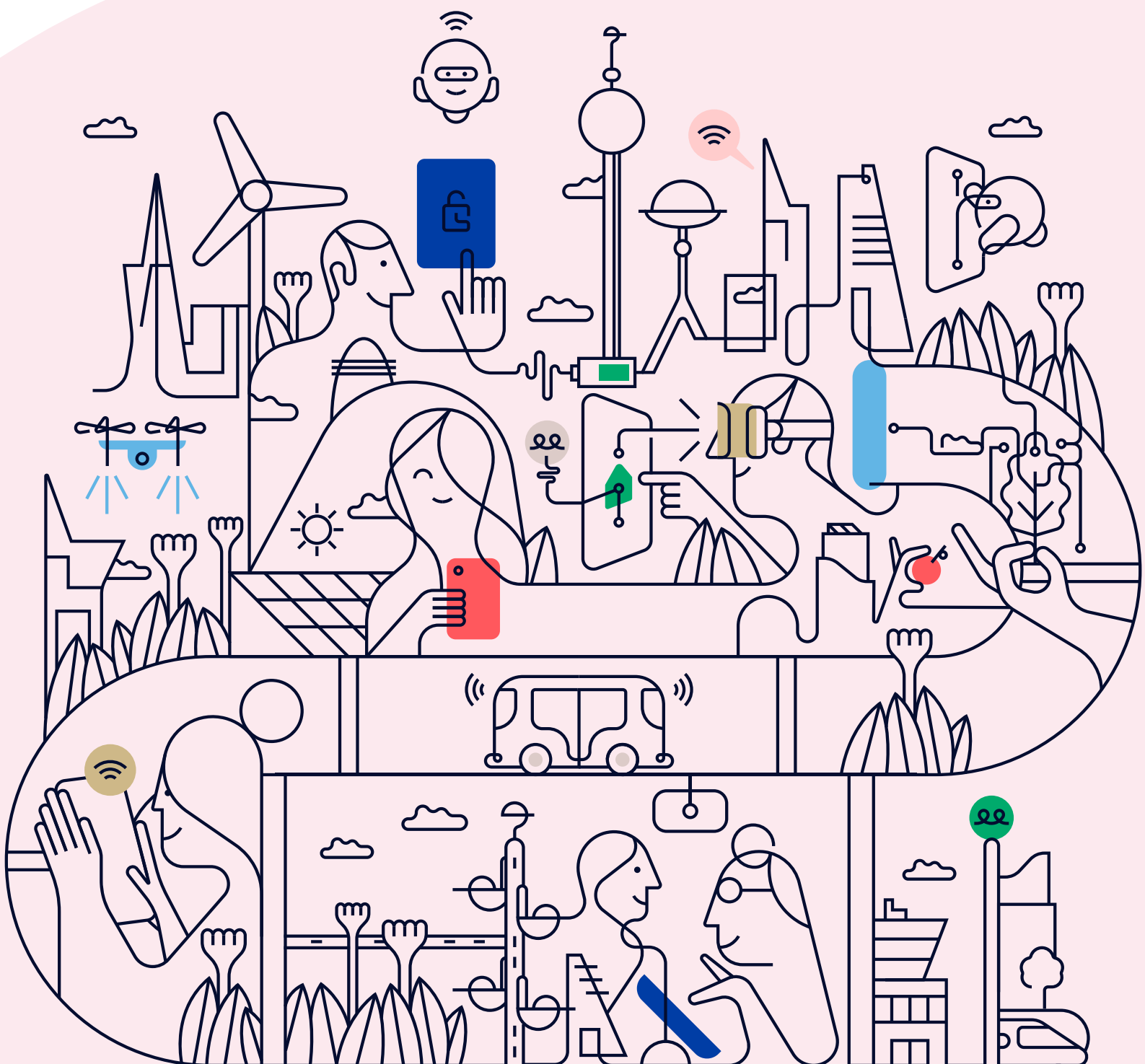




Välkommen till årsredovisningen för Brf Karl nr 2

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1972-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1946-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KÅBO 47:2	1946	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1946.

Föreningen har 39 bostadsrätter om totalt 2 183 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 183 kvm.

Styrelsens sammansättning

Zeth Alvered	Ordförande
Henrik Spens	Styrelseledamot
Joel Stenberg	Styrelseledamot
Marcus Baumann	Styrelseledamot
Sten Erik Marcus Eckerbom	Styrelseledamot
Anton Forsberg	Suppleant

Valberedning

Olof Ros

Thomas Brobjer

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Anna Norberg	Revisor
Krister Halldin	Revisor
Linn Abrahamsson	Revisorssuppleant
Susanne Göthner	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-22. Uppdaterande av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 1999 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

1985	●	Omputsning av fasad
1988	●	Kulvertbyte
1993	●	Elstambyte Renovering av fönster
1995	●	Renovering av öppna spisar
1996	●	Renovering av balkonger
2000	●	Rörstambyte
2005	●	Målning av fönster och byte av tätninglister
2008	●	Installation av kodlås Byte av tamburdörrar Målning av trappuppgångar
2009-2010	●	Installation av extra isolerglas i fönstren
2010-2011	●	Fasadrenovering och renovering av takfot
2011	●	Byte av värmeväxlare Renovering av garageportar
2011-2012	●	Fönstermålning och målning av entréportar, källardörrar och balkongräcken
2014	●	Reparation av skyddsrummen
2017	●	Tiläggsisolering av vindar

- 2019** ● Byte av belysning i trapphus - Budgeterat och utfört i januari 2019
- 2020** ● Översyn balkonger - Puts har lossnat från ett antal balkonger
- 2022** ● Byte av radiatorventiler
Byte värmesystem - Byte av reglerutrustning, injustering
- 2023** ● Reparation av läckande stuprör under jord
- 2024** ● Målning av hobbyrum/källarutrymme
- 2025** ● Målning av fönster
Installation av 5 st laddstolpar för elbil
Renovering av styrelserum

Planerade underhåll

- 2026-2027** ● Renovering av balkonger

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Uppsala
Fastighetsskötsel	FF Nord
Fiber	Bahnhof
TV	Tele2

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen uppdaterade stadgarna och genomförde ett antal renoveringar/investeringar, bland annat målning av fönster och installation av laddstolpar för elbilsladdning. Föreningen har anlitat en projektledare för den kommande balkongrenoveringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens lån har bundits om på 1 år till en något lägre ränta. Årsavgiften höjdes med 3.5% från och med 2026-01-01.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

FF Nord anlitas för fastighetsskötsel under våren 2025.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 74 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 76 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 913 967	1 835 520	1 748 392	1 638 701
Resultat efter fin. poster	-372 706	104 497	151 135	-564 806
Soliditet (%)	18	23	21	-
Yttre fond	616 645	475 045	423 144	944 574
Taxeringsvärde	47 200 000	48 800 000	48 800 000	48 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	831	800	770	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,7	95,1	94,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 797	1 884	1 936	2 044
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 796	1 884	1 936	2 044
Sparande / kvm totalyta, kr	230	150	218	149
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	29	28	37
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	220	240	189	174
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	68	57	51	50
Energikostnad / kvm totalyta, kr	320	326	268	261
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,75	4,38	1,64	0,58
Räntekänslighet (%)	2,16	2,36	2,51	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Årets underskott är främst hänförligt till planerade underhållsåtgärder. Under året har föreningen bland annat genomfört målning av fönster (640 000 kr) samt ombyggnad av möteslokal (150 000 kr). Föreningen har en god likviditet och underhållet finansierades med egna sparade medel.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	208 607	-	-	208 607
Fond, yttre underhåll	475 045	-	141 600	616 645
Balanserat resultat	518 682	104 497	-141 600	481 579
Årets resultat	104 497	-104 497	-372 706	-372 706
Eget kapital	1 306 830	0	-372 706	934 124

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	623 179
Årets resultat	-372 706
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-141 600
Totalt	108 873

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	616 645
Balanseras i ny räkning	725 518

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 913 966	1 835 519
Övriga rörelseintäkter	3	2 290	0
Summa rörelseintäkter		1 916 256	1 835 519
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 908 910	-1 208 392
Övriga externa kostnader	9	-81 367	-77 794
Personalkostnader	10	-52 249	-51 884
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-140 072	-221 883
Summa rörelsekostnader		-2 182 598	-1 559 952
RÖRELSERESULTAT		-266 342	275 567
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 151	11 496
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-110 516	-182 566
Summa finansiella poster		-106 365	-171 070
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-372 706	104 497
ÅRETS RESULTAT		-372 706	104 497

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	4 591 470	4 730 034
Maskiner och inventarier	13	43 772	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 635 242	4 730 034
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 638 042	4 732 834
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 154	18 446
Övriga fordringar	15	455 760	949 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	33 453	36 746
Summa kortfristiga fordringar		493 367	1 004 666
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		493 367	1 004 666
SUMMA TILLGÅNGAR		5 131 409	5 737 501

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		208 607	208 607
Fond för yttre underhåll		616 645	475 045
Summa bundet eget kapital		825 252	683 652
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		481 579	518 682
Årets resultat		-372 706	104 497
Summa fritt eget kapital		108 873	623 179
SUMMA EGET KAPITAL		934 124	1 306 830
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	3 919 971	4 111 971
Leverantörsskulder		34 019	50 687
Skatteskulder		4 756	6 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	238 539	261 937
Summa kortfristiga skulder		4 197 285	4 430 670
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 131 409	5 737 501

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-266 342	275 567
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	140 072	221 883
	-126 270	497 450
Erhållen ränta	4 151	11 496
Erlagd ränta	-110 516	-182 566
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-232 634	326 380
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	19 420	-40 330
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-41 385	61 918
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-254 599	347 968
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-45 280	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-45 280	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-192 000	-115 330
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-192 000	-115 330
ÅRETS KASSAFLÖDE	-491 879	232 638
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	935 105	702 468
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	443 226	935 105

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Karl nr 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,93 %
Yttertak	3,83 %
Fasader	1,28 %
Fönster	0,96 %
Stamledningar VA	1,53 %
Styr & övervakning	1,74 %
El	2,25 %
Installationer	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 772 124	1 704 000
Hysesintäkter garage	19 200	19 200
Hysesintäkter p-plats	57 600	53 100
Hysesintäkter förråd	2 400	2 400
Bredband	41 652	41 652
Pantsättningsavgift	6 438	1 671
Överlåtelseavgift	5 880	8 598
Administrativ avgift	1 323	980
Andrahandsuthyrning	7 350	3 919
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Summa	1 913 966	1 835 519

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	2 290	0
Summa	2 290	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	106 152	29 247
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	3 406
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 125	77 513
Städning enligt avtal	37 250	39 829
Sotning	0	15 260
Gårdkostnader	7 093	9 241
Gemensamma utrymmen	14 238	14 246
Snöröjning/sandning	15 640	19 847
Fordon	0	385
Förbrukningsmaterial	29 710	1 614
Summa	211 207	210 589

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	32 176
Tvättstuga	844	0
Dörrar och lås/porttele	16 565	8 694
VVS	15 471	16 781
Ventilation	0	1 873
Elinstallationer	13 394	39 983
Tak	13 798	0
Skador/klotter/skadegörelse	731	0
Summa	60 803	99 507

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	93 899	0
Fönster	640 000	0
Summa	733 899	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	68 075	63 531
Uppvärmning	480 932	522 961
Vatten	148 998	125 491
Sophämtning/renhållning	31 016	43 060
Summa	729 021	755 043

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	44 089	32 490
Kabel-TV	20 084	16 041
Bredband	42 570	31 152
Fastighetsskatt	67 236	63 570
Summa	173 979	143 253

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 343	3 688
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	4 187
Revisionsarvoden extern revisor	1 998	1 998
Fritids och trivselkostnader	419	865
Förvaltningsarvode enl avtal	55 071	52 841
Överlåtelsekostnad	7 350	8 598
Pantsättningskostnad	5 292	2 292
Administration	3 334	3 325
Bostadsrätterna Sverige	5 560	0
Summa	81 367	77 794

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	39 999	39 999
Bilersättning skattefri	0	326
Arbetsgivaravgifter	12 250	11 559
Summa	52 249	51 884

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	110 516	182 485
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	81
Summa	110 516	182 566

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 376 071	11 376 071
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 376 071	11 376 071
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 646 037	-6 427 241
Årets avskrivning	-138 564	-218 796
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 784 601	-6 646 037
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 591 470	4 730 034
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>606 143</i>	<i>606 143</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 600 000	22 800 000
Taxeringsvärde mark	22 600 000	26 000 000
Summa	47 200 000	48 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	174 811	174 811
Årets inköp	45 280	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	220 091	174 811
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-174 811	-171 724
Årets avskrivning	-1 508	-3 087
Utgående ackumulerad avskrivning	-176 319	-174 811
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	43 772	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	12 534	14 369
Transaktionskonto	215 193	123 237
Borgo räntekonto	228 033	811 868
Summa	455 760	949 474

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 355	10 516
Förutbet försäkr premier	11 092	10 825
Förutbet kabel-TV	5 105	5 021
Förutbet bredband	10 901	10 384
Summa	33 453	36 746

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-09-30	2,49 %	3 919 971	4 111 971
Summa			3 919 971	4 111 971
Varav kortfristig del			3 919 971	4 111 971

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 959 971 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	275	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	0	31 763
Uppl kostn el	6 910	5 736
Uppl kostnad Värme	61 977	62 613
Förutbet hyror/avgifter	169 377	161 825
Summa	238 539	261 937

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 924 000	7 924 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-04.

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

Uppsala

Henrik Spens
Styrelseledamot

Joel Stenberg
Styrelseledamot

Marcus Baumann
Styrelseledamot

Sten Erik Marcus Eckerbom
Styrelseledamot

Zeth Alvered
Ordförande

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

Anna Norberg
Revisor

Krister Halldin
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.03.2026 20:30

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.03.2026 19:38

DOCUMENT ID:

S1Q-TQc3Fbl

ENVELOPE ID:

ryl-amc2Kbl-S1Q-TQc3Fbl

DOCUMENT NAME:

Brf Karl nr 2, 717600-4021 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

20 pages

SHA-512:

19d8ca860381cbd3ca3b8d458c9e8749ac99cae254b0b
42a944e5122e9f9885593aa3d2ae8704d839c7e335383
ae1785644b9514160a238a8e5d51de4c681299

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ZETH ALVERED zeth.alvered@gmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 13:15 10.03.2026 13:13	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.187.185
2. HENRIK AXEL SPENS henrik357@bahnhof.se	 Signed Authenticated	14.03.2026 10:27 14.03.2026 10:16	eID Low	Swedish BankID IP: 193.111.106.161
3. LEIF JOEL STENBERG l.j.stenberg@gmail.com	 Signed Authenticated	14.03.2026 11:51 14.03.2026 11:51	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.35
4. Marcus Baumann marcus.baumann@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.03.2026 16:01 15.03.2026 15:55	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.146.225
5. Sten Erik Marcus Eckerbo m eckerbomerik@gmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 08:58 16.03.2026 08:34	eID Low	Swedish BankID IP: 212.214.153.186
6. KRISTER HALLDIN krister.halldin@gmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 18:40 16.03.2026 18:37	eID Low	Swedish BankID IP: 85.224.230.51
7. ANNA VIKTORIA NORBERG annanorberg@live.se	 Signed Authenticated	17.03.2026 20:30 17.03.2026 20:29	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.228.251

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse för brf Karl II för år 2025

Uppdraget

Revisorerna ska granska hur föreningens styrelse verkar för föreningens ändamål och verkställer av föreningen fattade beslut. Utgångspunkten för granskningen är föreningens stadgar samt årsmötets beslut. Granskningen görs främst genom läsning av styrelsens protokoll och årsredovisning.

Internrevisorerna gör en begränsad granskning av räkenskapsmaterialet.

Revisionen har inte som självständigt syfte att hindra eller upptäcka förskingring, men att bedöma risk för oegentligheter.

Granskningsutlåtande

Vi anser att vår revision ger oss en rimlig grund för våra uttalanden nedan. Vi tillstyrker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har enligt vår granskning inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför vi tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Uppsala 2026-03-09

Krister Halldin

Anna Norberg

Internrevisorer



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.03.2026 20:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.03.2026 19:38

DOCUMENT ID:

H1WWTQchYWg

ENVELOPE ID:

HJZpXchKWg-H1WWTQchYWg

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse brf Karl II 2025.pdf

1 page

SHA-512:

22a3c5c7f10e0da7dc5c1bd5a440d03f6283a4fc5ebd99
e0f82198106827217e9565a4cc7bcba09dd5916d7e712
dc2554d02687762b0941294df37ed650c2e22

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KRISTER HALLDIN	Signed	16.03.2026 18:41	eID	Swedish BankID
kristen.halldin@gmail.com	Authenticated	16.03.2026 18:40	Low	IP: 85.224.230.51
2. ANNA VIKTORIA NORBERG	Signed	17.03.2026 20:31	eID	Swedish BankID
annanorberg@live.se	Authenticated	16.03.2026 13:56	Low	IP: 90.238.30.177

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed