



Välkommen till årsredovisningen för Brf Karl XII i Lund

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-06-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-06-07 och nuvarande stadgar registrerades 2025-04-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Erik Dahlberg 4	2010	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gallagher (IF).

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929-1930 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 826 kvm och 1 lokal om 175 kvm. Byggnadernas totalyta är 3001 kvm.

Styrelsens sammansättning

Goran Bosevski	Ordförande
Anna Eva-Karin Persson	Styrelseledamot
Jacob Mannheimer	Styrelseledamot
Margit Hanquist	Styrelseledamot
Sofia Marinko	Styrelseledamot
Helena Ekman	Suppleant
Sven Heilo	Suppleant

Valberedning

Kristina Hallind
Kati Falk
Kristina Heilo

Firmateckning

Firman tecknas av ordföranden och vice ordföranden i förening.

Revisorer

Emma Nilsson	Revisor
Magdalena Cwikiel	Revisor
Sten Jan-Åke Åkesson	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2076.
Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Målning utvalda fönster samt ytterportar/dörrar

Avtal med leverantörer

El och värme	Kraftringen Nät
Förvaltning	SBC
Hiss	Cibes Kalea AB
Internet/tele/tv	Bahnhof
Medlemsorganisation	Bostadsrätterna
Städning	Home Maid
Vatten	VA Syd

Övrig verksamhetsinformation

I samband med en allmän besiktning har konstaterats att vårt hus med sina snart 100 år, är i mycket gott skick, men en beredskap för framtida nödvändiga investeringar måste finnas. Vår underhållsplan för de närmaste 50 åren behandlar bl a fönster, trapphus, rörstammar, hissar, el, balkonger m m.

Normalt underhåll av fastigheten sker löpande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-09-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Byte av försäkringsbolag till av SBC rekommenderat bolag Gallagher (IF).

Övriga uppgifter

Föreningen har bytt försäkringsbolag och numera är det Gallagher (IF) som står för försäkringen, som också omfattar Bostadsrättstillägg.

Murgrönan på gräsmattan mot fasaden Erik Dahlbergsgatan har efter omsorgsfull skötsel äntligen fått fart och blivit i stort sett marktäckande.

I samband med en inventering av vattenventiler i kök och badrum konstaterades att ventilerna i en del lägenheter antingen var inbyggda eller på annat sätt inte åtkomliga. Detta är nu åtgärdat.

En container bokades i september för att ge alla möjlighet rensa i sina gömmor/förråd. Hyra av container är en årligen återkommande aktivitet.

Föreningen har fått en ny medlem Hanna Eneroth, lgh 11 Karl XII gatan 8 A.

Våra larmcentraler i trapphusen har blivit utbytta och är godkända och kontrollerade. .

Brandvarnare och brandfilt har tidigare delats ut och ska finnas i varje lägenhet.

Som ett led i arbetet att ytterligare stärka brandsäkerheten beslöt styrelsen köpa in s k testhorn för brandvarnare. En brandvarnare utan fungerande batteri är en falsk trygghet.

Under året har sex nummer av föreningens medlemsblad KULKNAPPEN skickats ut till medlemmarna via mail. Övrig kommunikation har skett via anslagstavlor.

Under året har styrelsen haft sju sammanträden.

Utöver detta har fler andra nödvändiga, liksom kontinuerligt återkommande åtgärder genomförts, uppdatering av avtal, kontroll av maskiner i tvättstuga, service av hissar, kontroll el och brandsläckare i trapphus, putsning av fönster, uppfräschning av målarfärg i trapphus, städning av trapphus, trädgårdsskötsel m m.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 672 552	1 637 615	1 547 857	1 353 020
Resultat efter fin. poster	-147 264	-297 137	-278 835	-65 941
Soliditet (%)	27	28	30	31
Yttre fond	-	-	-	998 401
Taxeringsvärde	73 080 000	70 397 000	70 397 000	70 397 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	484	468	440	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,8	80,8	80,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 165	2 165	2 165	2 165
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 039	2 039	2 039	2 039
Sparande / kvm totalyta, kr	-16	-33	12	31
Elkostnad / kvm totalyta, kr	50	48	36	24
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	163	163	131	121
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	25	19	18
Energikostnad / kvm totalyta, kr	250	237	186	164
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,72	4,20	3,59	-
Räntekänslighet (%)	4,47	4,63	4,92	-

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 el (totalt 171 005 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Föreningen har en rejäl kassa, trots årets underskott, vilket gör att föreningens ekonomi fortsatt är stabil. Vår likviditet och sparade medel ger en stabil grund inför framtida underhåll och planerade investeringar.

En längre underhållsplan har också upprättats för att säkerställa framtida underhåll och dess finansiering.

Men föreningen påverkas samtidigt av ökade driftkostnader. Avgifterna ses därför löpande över och justeras vid behov för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 103 876	-	-	1 103 876
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Kapitaltillskott	590 249	-	-	590 249
Balanserat resultat	1 127 349	-297 137	-	830 212
Årets resultat	-297 137	297 137	-147 264	-147 264
Eget kapital	2 524 337	0	-147 264	2 377 073

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	830 212
Årets resultat	-147 264
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	682 948

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	682 948

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	1 672 552	1 637 615
Summa rörelseintäkter		1 672 552	1 637 615
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 357 929	-1 304 256
Övriga externa kostnader	7	-88 782	-180 102
Personalkostnader	8	-124 493	-130 816
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-99 648	-99 648
Summa rörelsekostnader		-1 670 852	-1 714 822
RÖRELSERESULTAT		1 700	-77 207
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 708	37 024
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-166 673	-256 954
Summa finansiella poster		-148 965	-219 930
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-147 264	-297 137
ÅRETS RESULTAT		-147 264	-297 137

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	7 172 916	7 252 224
Markanläggningar	11	170 815	176 935
Maskiner och inventarier	12	233 765	247 985
Summa materiella anläggningstillgångar		7 577 496	7 677 144
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 577 496	7 677 144
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 515	23 619
Övriga fordringar	13	81 614	79 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	39 068	33 545
Summa kortfristiga fordringar		144 197	137 016
Kassa och bank			
Kassa och bank		682 953	990 963
SBC klientmedel i SHB		468 579	251 186
Summa kassa och bank		1 151 531	1 242 149
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 295 729	1 379 165
SUMMA TILLGÅNGAR		8 873 224	9 056 309

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 694 125	1 694 125
Summa bundet eget kapital		1 694 125	1 694 125
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		830 212	1 127 349
Årets resultat		-147 264	-297 137
Summa fritt eget kapital		682 948	830 212
SUMMA EGET KAPITAL		2 377 073	2 524 337
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 119 000	6 119 000
Leverantörsskulder		128 544	116 432
Skatteskulder		4 157	5 710
Övriga kortfristiga skulder		46	54 689
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	244 405	236 141
Summa kortfristiga skulder		6 496 152	6 531 972
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 873 224	9 056 309

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 700	-77 207
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	99 648	99 648
	101 348	22 441
Erhållen ränta	17 708	67 334
Erlagd ränta	-167 924	-258 977
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-48 867	-169 202
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 181	46 480
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-34 569	93 277
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-90 618	-29 445
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-90 618	-29 445
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 242 149	1 271 594
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 151 531	1 242 149

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Karl XII i Lund 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, el, fondavsättningar, 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:

Byggnad	0,60 - 4,00 %
Ventilation	0,45 %
Fasader	0,45 %
Hissar	1,43 %
Yttertak	0,75 %
Dörrar & portar	0,75 %
Stamledningar VA	0,80 %
El	0,80 %
Stomme och grund	0,40 - 0,45 %
Stamledningar Värme	1,60 %
Fönster	10,00 %
Markanläggningar	3,33 %
Tvättutsutrustning	6,67 %
Installationer	5,00 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 173 268	1 135 428
Balkongavgift	23 748	23 748
Hysesintäkter lokaler	254 244	250 320
Deb. fastighetsskatt	20 796	23 976
El	93 060	93 060
El, moms	81 976	73 071
Övernattnings-/gästlägenhet	11 400	22 500
Pantsättningsavgift	3 807	1 719
Överlåtelseavgift	1 433	2 746
Administrativ avgift	980	98
Andrahandsuthyrning	7 840	10 954
Öres- och kronutjämning	-0	-5
Summa	1 672 552	1 637 615

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	73 432	183 156
Städning enligt avtal	38 136	60 106
Städning utöver avtal	19 628	3 994
Hissbesiktning	11 216	0
Brandskydd	1 966	0
Gårdkostnader	3 324	5 602
Gemensamma utrymmen	2 520	492
Serviceavtal	10 656	3 600
Förbrukningsmaterial	5 826	2 905
Summa	166 704	259 854

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	6 885	0
Trapphus/port/entr	3 200	0
Övriga gemensamma utrymmen	65 670	0
VVS	37 796	5 967
Ventilation	4 865	0
Elinstallationer	22 500	8 256
Hissar	6 930	688
Fönster	0	24 000
Mark/gård/utemiljö	9 577	3 100
Skador/klotter/skadegörelse	2 000	5 871
Summa	159 422	47 882

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	150 512	148 112
Uppvärmning	487 973	502 417
Vatten	112 642	77 736
Sophämtning/renhållning	81 422	87 960
Grovsopor	571	2 283
Summa	833 120	818 508

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	50 806	42 344
Bredband	70 184	57 908
Fastighetsskatt	77 692	77 760
Summa	198 682	178 012

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	688	1 343
Juridiska åtgärder	0	11 563
Revisionsarvoden extern revisor	4 837	0
Styrelseomkostnader	298	1 600
Fritids och trivselkostnader	0	500
Föreningskostnader	1 975	2 320
Förvaltningsarvode enl avtal	58 800	56 417
Överlåtelsekostnad	4 116	4 012
Pantsättningskostnad	6 174	3 440
Övriga förvaltningsarvoden	3 744	0
Korttidsinventarier	0	15 938
Administration	2 930	2 894
Konsultkostnader	0	80 075
Bostadsrätterna Sverige	5 220	0
Summa	88 782	180 102

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	100 259	97 006
Internrevisor	0	8 573
Bilersättning skattefri	875	1 250
Arbetsgivaravgifter	23 359	23 987
Summa	124 493	130 816

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	166 673	256 936
Dröjsmålsränta	0	18
Summa	166 673	256 954

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 822 726	8 822 726
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 822 726	8 822 726
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 570 502	-1 491 194
Årets avskrivning	-79 308	-79 308
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 649 810	-1 570 502
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 172 916	7 252 224
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>227 160</i>	<i>227 160</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 408 000	32 056 000
Taxeringsvärde mark	30 672 000	38 341 000
Summa	73 080 000	70 397 000

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	183 565	183 565
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	183 565	183 565
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 630	-510
Årets avskrivning	-6 120	-6 120
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 750	-6 630
Utgående restvärde enligt plan	170 815	176 935

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	383 759	383 759
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	383 759	383 759
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-135 774	-121 554
Årets avskrivning	-14 220	-14 220
Utgående ackumulerad avskrivning	-149 994	-135 774
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	233 765	247 985

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	81 614	79 046
Momsavräkning	0	806
Summa	81 614	79 852

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	11 052	8 908
Förutbet försäkr premier	14 817	21 166
Förutbet bredband	5 304	3 471
Upplupna intäkter	7 895	0
Summa	39 068	33 545

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-02-28	2,30 %	6 119 000	6 119 000
Summa			6 119 000	6 119 000
Varav kortfristig del			6 119 000	6 119 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 119 000 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 012	0
Uppl kostnad Städning entrepr	3 113	3 053
Uppl kostn el	16 193	15 573
Uppl kostnad Värme	64 953	59 024
Uppl kostnad Extern revisor	0	715
Uppl kostn räntor	5 864	7 115
Uppl kostn vatten	9 434	6 176
Uppl kostnad Sophämtning	6 610	6 614
Uppl kostnad arvoden	0	7 434
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	1 919
Förutbet hyror/avgifter	137 226	128 518
Summa	244 405	236 141

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 635 000	6 635 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-12.

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

Lund

Anna Eva-Karin Persson
Styrelseledamot

Goran Bosevski
Ordförande

Jacob Mannheimer
Styrelseledamot

Margit Hanquist
Styrelseledamot

Sofia Marinko
Styrelseledamot

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

Emma Nilsson
Revisor

Magdalena Cwikiel
Revisor

Sten Jan-Åke Åkesson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.02.2026 17:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.02.2026 17:38

DOCUMENT ID:

BJWiQ0WLObg

ENVELOPE ID:

BkiXC-IdWe-BJWiQ0WLObg

DOCUMENT NAME:

Brf Karl XII i Lund, 745000-0307 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

20 pages

SHA-512:

40c9c083b77beedacd6ede3a27c79eff95eb3be60eb0d0
e1781bf3b2ed8ecef7d4b12552327e32ad670f265c4487f
c77c5435f0b5b488e0d824c3919be89765f

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. GORAN BOSEVSKI	 Signed	20.02.2026 19:34	eID	Swedish BankID
	Authenticated	20.02.2026 19:33	Low	
2. MARGIT HANQUIST	 Signed	20.02.2026 21:12	eID	Swedish BankID
	Authenticated	20.02.2026 21:12	Low	
3. SOFIA MARINKO	 Signed	20.02.2026 21:36	eID	Swedish BankID
	Authenticated	20.02.2026 21:36	Low	
4. JACOB MANNHEIMER	 Signed	21.02.2026 09:23	eID	Swedish BankID
	Authenticated	21.02.2026 09:22	Low	
5. Anna Eva-Karin Persson	 Signed	21.02.2026 14:33	eID	Swedish BankID
	Authenticated	21.02.2026 14:25	Low	
6. EMMA ELISABETH NILSSON	 Signed	21.02.2026 16:21	eID	Swedish BankID
	Authenticated	21.02.2026 16:21	Low	
7. Sten Jan-Åke Åkesson	 Signed	22.02.2026 13:58	eID	Swedish BankID
	Authenticated	22.02.2026 13:57	Low	
8. MAGDALENA CWIKIEL	 Signed	22.02.2026 17:43	eID	Swedish BankID
	Authenticated	21.02.2026 14:46	Low	

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE
FÖR
BRF KARL XII I LUND

Vi har granskat bokföringen och räkenskaperna för år 2025 utan att finna någonting att anmärka på.

Vi föreslår

att resultat och balansräkning fastslås

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för det gångna räkenskapsåret.

Lund 2026-02-18

Jan-Åke Åkesson

Emma Nilsson

Magdalena Cwikiel



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.02.2026 13:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.02.2026 17:38

DOCUMENT ID:

r12XRWLubx

ENVELOPE ID:

B1ximRZL_be-r12XRWLubx

DOCUMENT NAME:

revisionsbera?ttelse 2025 (5).pdf

1 page

SHA-512:

d0187be8bf37245fda6881f305272135e09aa4a17ead67
0c5b2cb820893d3e4e951186eef01cce5d59f0b0678a90
466bf319aa3a4a0f61cdfe90265abe7d824a

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. EMMA ELISABETH NILSSON	 Signed	21.02.2026 16:23	eID	Swedish BankID
	Authenticated	21.02.2026 16:22	Low	
2. MAGDALENA CWIKIEL	 Signed	21.02.2026 16:26	eID	Swedish BankID
	Authenticated	21.02.2026 14:45	Low	
3. Sten Jan-Åke Åkesson	 Signed	22.02.2026 13:57	eID	Swedish BankID
	Authenticated	22.02.2026 13:56	Low	

* 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

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