



ÅRSREDOVISNING

2024

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karl X, org.nr 769612-1164, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2005. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Samson 12, inklusive mark, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Karl X Gustavs Gata 58 och Helmfeltsgatan 7.

Inflyttning skedde under år 2005. Föreningen har 34 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 2 694 m² samt ett garage på 320 m² och en lokal på 60 m². Föreningen har även 12 garageplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 1 st
- 1,5 rum & kök, 8 st
- 2 rum & kök, 3 st
- 2,5 rum & kök, 12 st
- 3 rum & kök, 2 st
- 3,5 rum & kök, 7 st
- 4 rum & kök, 1 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar under året.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelseledamöter utförde fastighetsbesiktning 16 december 2024 och underhållsplanen är uppdaterad.

Under året har inga större underhållsåtgärder utförts.

För de närmaste 10 åren planeras

- ombyggnad av styrsystem till hiss H7
- kontinuerligt utbyte från fluoroserande lampor till LED
- utbyte av tvättmaskiner och passagesystem

Ekonomi

Vid årets ingång hade föreningen 836 409 kronor i likvida medel. Den 31/12 2024 var behållningen 861 282 kronor.

Driftkostnaderna har varit ca 82 000 kr högre än föregående år. I denna post ingår numera både löpande underhåll och planerat underhåll. Båda dessa poster kan variera mycket mellan åren. För mer information se not 3.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till ca - 247 000 kr jämfört med ca -125 000 kr föregående år. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren. Den årliga reservationen till fonden för yttre underhåll är 234 141 kr, vilket är 0,3% av taxeringvärdet.

Avgifter höjdes med 5,5% per 2024-01-01. Styrelsen har beslutat om att höja avgifterna 2,5% per 2025-01-01.

Under året har föreningen amorterat 820 000 kr på sina lån.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början hade föreningen 48 medlemmar och vid räkenskapsårets slut 44 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni 2024.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Janita Ericsson , ordförande
Catharina Andersson
Anders Karlsson
Niclas Carlström
Erika Delin

Revisor har varit Afrodita Cristea, BoRevision AB, vald vid föreningsstämman med Åke Belfrage som suppleant.

Styrelsen skickar ut informationsbrev regelbundet efter styrelsemöten så att medlemmarna är införstådda med hur fastigheten sköts och vad som ska eller behöver göras.
Målet för föreningen är att väl förvalta fastigheten och dess ekonomi och att det ska vara en trevlig förening för medlemmarna att bo i.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 629	2 500	2 295	2 230
Årets resultat, tkr	-33	79	-226	-387
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-247	-125	-351	-387
Soliditet (%)	70%	70%	69%	68%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	885	839	766	743
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90%	87%		
Energikostnader (el, värme, vatten) kr/kvm	188	177	212	
Skuldsättning, kr/kvm	7 955	8 195	8 504	8 826
Skuldsättning, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	9 077	9 381	9 734	
Sparande, kr/kvm	316	320	281	
Räntekänslighet	11	11	13	
Överlåtelsevärden kr/kvm	36 383	36 328	38 569	37 170

Resultat efter disposition tar hänsyn till planerade underhållskostnader enligt underhållsplan.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Nyckeltalet årsavgifter för bostäder (kr/kvm) beräknas utifrån total boyta på 2 694 kvm. Övriga nyckeltal beräknas på fastighetens totala yta på 3 074 kvm.

I beräkning av årsavgifter per kvm ingår värme, vatten, hushållsel (debiteras separat på avi).

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus övriga intäkter som är av engångskaraktär (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

5 < 4%
4 4 - 7%
3 7 - 10%
2 10 - 20%
1 >20%

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Upplysning vid förlust

Föreningens underskott 2024 beror på avskrivning av byggnad och inventarier. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen har ett positivt kassaflöde. Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar aktivt för att förbättra föreningens ekonomiska ställning. Föreningen höjde årsavgifterna den 1 januari 2024 med 5,5 % och 2025 med 2,5 %. Styrelsen kommer framöver att fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och kommer, vid behov, att höja avgifterna ytterligare framöver.

Förändring Eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	66 400 000		329 519	-6 606 234	78 705
Disposition enligt stämmobeslut				78 705	-78 705
Från fond för yttre underhåll			-20 000	20 000	
Till fond för yttre underhåll			234 141	-234 142	
Årets resultat					-33 391
Vid årets slut	66 400 000		543 660	-6 741 671	-33 391

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-33 391	78 705
Från fond för yttre underhåll*	20 000	30 063
Till fond för yttre underhåll**	-234 141	-234 141
Resultat efter disposition av underhåll	-247 532	-125 373

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (avsättning sker enligt stadgarna).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-6 741 671,00
Årets resultat	-33 390,55
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-6 775 061,55

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 628 660	2 499 621
Övriga rörelseintäkter	2	-	109 549
Summa rörelseintäkter		2 628 660	2 609 170
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-976 487	-894 413
Övriga externa kostnader	4	-92 761	-81 747
Personalkostnader och arvoden	5	-57 300	-58 600
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-984 238	-984 238
Summa rörelsekostnader		-2 110 786	-2 018 998
Rörelseresultat		517 874	590 172
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 508	10 359
Räntekostnader och liknande resultatposter		-562 773	-521 826
Summa finansiella poster		-551 265	-511 467
Resultat efter finansiella poster		-33 391	78 705
Resultat före skatt		-33 391	78 705
Årets resultat		-33 391	78 705

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		84 268 599	85 252 837
Summa materiella anläggningstillgångar		84 268 599	85 252 837
Summa anläggningstillgångar		84 268 599	85 252 837
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		71 778	68 908
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	46 319	47 406
Summa kortfristiga fordringar		118 097	116 314
<i>Kassa och bank</i>		861 282	836 410
Summa omsättningstillgångar		979 379	952 724
SUMMA TILLGÅNGAR		85 247 978	86 205 561

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		66 400 000	66 400 000
Fond för yttre underhåll		543 660	329 519
Summa bundet eget kapital		66 943 660	66 729 519
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 741 671	-6 606 234
Årets resultat		-33 391	78 705
Summa ansamlad förlust		-6 775 062	-6 527 529
Summa eget kapital		60 168 598	60 201 990
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	7 719 000	15 455 000
Summa långfristiga skulder		7 719 000	15 455 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		16 734 000	9 818 000
Leverantörsskulder		85 135	264 714
Aktuella skatteskulder		142 386	138 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	398 859	327 245
Summa kortfristiga skulder		17 360 380	10 548 571
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 247 978	86 205 561

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-33 391	78 706
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	984 238	984 237
	950 847	1 062 943
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	950 847	1 062 943
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 783	-12 329
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-104 192	203 902
Kassaflöde från den löpande verksamheten	844 872	1 254 516
 Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-820 000	-952 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-820 000	-952 000
 Årets kassaflöde	24 872	302 516
Likvida medel vid årets början	836 410	533 894
Likvida medel vid årets slut	861 282	836 410

NOTER

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av enligt en progressiv plan men 2014 ändrades modellen till en rak avskrivning på 102 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>år</i>
- Byggnader	Rak	102
- Fiber	Rak	10

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter besutas av styrelsen och sker enligt stadgarna med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, ex. avkastning på en del placeringar.

Not 1 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 322 396	2 201 304
Hyror	243 804	237 652
Debiterade elkostnader	62 460	60 665
Summa	2 628 660	2 499 621

I årsavgifter ingår värme och vatten, hushållsel debiteras separat på avi.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Övriga intäkter	-	4 084
Erhållet bidrag, elstöd		105 465
Summa	-	109 549

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Elenergi	249 041	259 430
Uppvärmning	224 339	196 564
Vatten	104 679	89 204
Renhållning	21 375	25 059
Fastighetsservice	106 956	100 340
Försäkring	44 972	39 209
Kommunikation	13 760	11 885
Löpande underhåll	119 474	72 163
Planerat underhåll	20 000	30 063
Fastighetsavgift/-skatt	71 891	70 496
Summa	976 487	894 413

Fastighetsavgift/-skatt

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsavgift/skatt	71 890	70 496
Summa	71 890	70 496

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2024 på 1 630 kr per lägenhet. För Brf Karl X beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet. Föreningen betalar hel fastighetsavgift från och med 2016. Fastighetsskatten för lokaler är 1% av taxeringsvärdet som hör till lokalerna. Föreningens garage är taxerade som lokaler.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningskostnader	92 761	81 747
Summa	92 761	81 747

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	43 648	44 626
Sociala avgifter	13 652	13 974
Summa	57 300	58 600

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	91 480 532	91 480 532
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	91 480 532	91 480 532
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 227 695	-10 243 458
Årets avskrivningar	-984 238	-984 238
	-12 211 933	-11 227 696
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	5 000 000	5 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	5 000 000	5 000 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	84 268 599	85 252 836

Från och med i 2015 års bokslut skriver föreningen av på byggnader på 102 år (K2). Avskrivningsplanen har anpassats till den bedömda nyttjandeperioden.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	53 000 000	23 400 000	76 400 000
Hyreshus lokaler	1 525 000	122 000	1 647 000
Summa	54 525 000	23 522 000	78 047 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	46 319	44 972
Telefon	-	2 434
Summa	46 319	47 406

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	0,74%	2025-06-29	2025-06-29	6 960 000	7 280 000
Stadshypotek	1,02%	2027-09-30	2027-09-30	2 475 000	2 575 000
Stadshypotek	2,52%	2026-09-30	2026-09-30	4 144 000	4 144 000
Nordea	0,85%	2024-10-16	2024-10-16	-	5 174 000
Stadshypotek	4,22%	2028-09-01	2028-09-01	1 200 000	1 200 000
Stadshypotek	4,03%	2025-09-30	2025-09-30	4 820 000	4 900 000
Stadshypotek	3,46%	2025-04-16	2025-04-16	4 854 000	-
Summa				24 453 000	25 273 000
Avgår kortfristig del				-16 734 000	-9 818 000
Varav långfristig del				-7 719 000	-15 455 000

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt SrfU8 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är också att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 20 753 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	36 200 000	36 200 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	36 200 000	36 200 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	235 931	195 536
Räntekostnader lån	39 525	14 084
Arvode styrelse + sociala avg	39 250	34 450
Arvode BoRevision	15 000	12 750
Bredbandskostnad	2 868	2 868
Öresundskraft	58 287	58 094
Underhållskostnader	7 998	9 463
Summa	398 859	327 245

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad den dag som framgår av våra underskrifter.
Helsingborg

Janita Ericsson

Catharina Andersson

Anders Karlsson

Erika Delin

Niclas Carlström

Min revisionsberättelse har lämnats digitalt den dagen som framgår av min underskrift

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546465658

Dokument

877 Karl X Årsredovisning 2024 digital sign.pdf
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2025-05-12 08:29:03 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-05-13 08:40:56 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Janita Ericsson (JE)
janita@mindpower.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Janita Margareta Ericsson"
Signerade 2025-05-12 13:55:00 CEST (+0200)

Anders Karlsson (AK)
ankarl61@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sten
Anders Torbjörn Karlsson"
Signerade 2025-05-12 20:54:59 CEST (+0200)

Catharina Andersson (CA)
catharina.stina@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CATHARINA ANDERSSON"
Signerade 2025-05-12 17:13:16 CEST (+0200)

Niclas Carlström (NC)
niclas.carlstrom007@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NICLAS CARLSTRÖM"
Signerade 2025-05-12 19:59:34 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546465658

Erika Delin (ED)
erika.delin@hotmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ERIKA DELIN"
Signerade 2025-05-12 13:58:06 CEST (+0200)*

Afrodita Cristea (AC)
afrodita.cristea@borevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2025-05-13 08:40:56 CEST (+0200)*

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Karl X, org.nr. 769612-1164

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karl X 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. Risker 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 X 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

AFRODITA DORINA CRISTEA

Revisor

På uppdrag av: Brf Karl X

Serienummer: 26df75eb870fe7[...]175c6596e67da

IP: 212.247.xxx.xxx

2025-05-13 06:39:48 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

ORDLISTA

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 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 överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. 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 kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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.

[illegible]

[illegible]

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne