



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Karl XI i Lund med säte i LUND org.nr. 745000-0679 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 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-10-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Erik Dahlberg 6	1992-07-20	1930

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
15	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 154
Totalt 15 objekt		1 154

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 4 st 2 rok, 7 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Sonja Andersson	Ordförande
Michael Johnson	Kassör
Gustav Holmberg	Vice ordförande
Henrik Hofvendahl	Sekreterare
Christian Norvik	Ledamot
Staffan Andersson	Suppleant
Rolf Karlsson	Suppleant

Firman tecknas två i förening av ordförande, vice ordförande och kassör.

Revisorer har varit: Jens Öhman och Anna Cherouvrier Hansson samt som suppleant Eva Ekstrandh.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 27 maj 2024.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +4,5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Åtgärder under 2024

Under verksamhetsåret har underhåll med fönstermålning fortsatt med målning av näst översta våningen i enlighet med underhållsplanen.

En ny OVK besiktning är under pågående. Energibesiktningen har godkänts.

Vår städare av trapporna slutade på grund av åldern och nya städbolag har lämnat in offerter. Under upphandlingstiden städar medlemmarna enligt upprättad städordning.

HSB kommer hantera överlåtelse och pantsättning och överlåtelse betalas av köparna och pantsättning av medlemmarna.

Bredbanden upphöjs från 50/10 Mbit/s till 100/10 Mbit/s utan ökade kostnader.

Avgiftshöjning för lägenhetsavgifterna och värmeavgifterna höjdes för 2024 enligt beslut 2023-11-06 med 7 procent bland annat på grund av de kraftigt höjda elpriserna.

Tidigare åtgärder.

Huset är 98 år gammalt och att svara på vad som gjorts under de 97 åren blir lite av ett forskningsprojekt, men underhållsplanen visar vad som gjorts de senaste åren.

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

Den största utgiften framöver kan bli byte av värmepump. Den har nu fungerat bra längre än beräknat. En annan stor utgift kan bli om det kommer nya bestämmelser om hissdörrarnas utformning. Vi beräknar också att behöva byta en del utrustning i tvättstugan

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	42	65	84	0	130
Skuldsättning, kr/kvm	2 860	2 881	2 902	2 919	2 929
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 860	2 881	2 902	2 919	2 929
Räntekänslighet, %	6	8	7	8	7
Energikostnad, kr/kvm	323	313	261	277	186
Årsavgifter, kr/kvm	409	383	377	373	367
Årsavgifter/totala intäkter, %	56	54	57	59	58
Totala intäkter, kr/kvm	728	716	660	637	630
Nettoomsättning, tkr	837	798	761	735	725
Resultat efter finansiella poster, tkr	-84	-154	-35	-187	29
Soliditet, %	0	0	0	0	5

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. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Föreningen uppvisar ett resultat på - 84 tkr, detta är bl.a. beroende av höga räntekostnader. Styrelsen har gjort flera höjningar av årsavgifterna för att förbättra de framtida resultaten och jobbar för att se till att föreningen ska få ett positivt kassaflöde för att kunna spara till framtida underhåll.

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	109 850	0	0	109 850
Underhållsfond, kr	1 025 164	0	75 000	1 100 164
S:a bundet eget kapital, kr	1 135 014	0	75 000	1 210 014
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 226 064	-119 617	-75 000	-1 420 681
Årets resultat, kr	-119 617	119 617	83 555	-83 555
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 345 681	0	8 555	-1 504 236
S:a eget kapital, kr	-210 667	0	83 555	-294 222

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 75.000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 345 680
Årets resultat, kr	-83 555
Reservation till underhållsfond, kr	-75 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 504 235

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 504 235
------------------------------------	-------------------

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	837 155	797 715
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 924	28 677
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		840 079	826 392
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-611 933	-563 717
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-98 031
Övriga externa kostnader	Not 6	-4 194	-5 003
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-70 880	-92 043
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-131 752	-131 752
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-818 758	-890 546
RÖRELSERESULTAT		21 321	-64 154
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		343	291
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 219	-90 493
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-104 876	-90 202
ÅRETS RESULTAT		-83 555	-154 356

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	2 933 117	3 064 868
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		2 933 117	3 064 868
 Summa anläggningstillgångar		 2 933 117	 3 064 868
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		8 223	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	16 146	16 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	24 301	23 885
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		48 670	40 878
 <i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	183 944	228 812
<i>Summa kassa och bank</i>		183 944	228 812
 Summa omsättningstillgångar		 232 614	 269 690
 SUMMA TILLGÅNGAR		 3 165 730	 3 334 558

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		109 850	109 850
Fond för yttre underhåll		1 100 164	1 025 164
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 210 014	1 135 014
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 420 680	-1 191 325
Årets resultat		-83 555	-154 356
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-1 504 235	-1 345 681
Summa eget kapital		-294 221	-210 667
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 987 125	2 500 593
<i>Summa långfristiga skulder</i>		1 987 125	2 500 593
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 313 468	823 964
Leverantörsskulder		46 551	92 467
Aktuell skatteskuld	Not 14	1 482	2 054
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	0	11 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	111 326	114 478
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 472 827	1 044 632
Summa skulder		3 459 952	3 545 225
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 165 730	3 334 558

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	21 321	-64 154
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	131 752	131 752
	153 073	67 597
Erhållen ränta	343	291
Erlagd ränta	-102 853	-89 676
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	50 563	-21 788
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 792	-10 442
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-63 675	55 271
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-20 905	23 041
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-23 964	-23 964
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-23 964	-23 964
ÅRETS KASSAFLÖDE	-44 869	-923
Likvida medel vid årets början	228 812	229 735
Likvida medel vid årets slut	183 944	228 812
	-44 869	-923

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	472 356	441 432
Årsavgift el	18 765	0
Årsavgift TV/bredband	26 676	0
Konsumtionsavgift el	17 042	44 462
Konsumtionsavgift värme	293 424	272 223
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	8 892	35 568
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	4 030
	837 155	797 715
I Årsavgift ingår värme, vatten , Tv och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	2 924	28 677
	2 924	28 677
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-37 515	-25 845
El	-77 153	-94 743
Uppvärmning	-244 458	-223 004
Vatten	-47 720	-43 363
Renhållning	-51 653	-51 893
TV, bredband, iptelefoni	-42 301	-41 286
Obligatoriska besiktningar	-12 798	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-18 883	-12 624
Förvaltningskostnader	-34 836	-29 641
Försäkringar	-14 472	-12 969
Fastighetsskatt	-24 453	-23 835
Övriga driftskostnader	-5 692	-4 514
	-611 933	-563 717
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	0	-40 431
Underhåll övrigt	0	-57 600
	0	-98 031
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Övriga förvaltningskostnader	-2 194	-5 003
Föreningsverksamhet	-2 000	0
	-4 194	-5 003
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-43 000	-43 700
Löner för anställda	-12 000	-14 000
Vicevärdsarvode	0	-12 000
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-13 880	-20 343
	-70 880	-92 043
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-131 752	-131 752
	-131 752	-131 752

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2069

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

5 134 183

5 134 183

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

5 134 183

5 134 183

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-2 069 315

-1 937 564

Årets avskrivningar byggnader

-131 752

-131 752

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 201 067

-2 069 315

Utgående redovisat värde

2 933 117

3 064 868

Redovisade värden byggnader

2 933 117

3 064 868

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1930	13 000 000	16 800 000	29 800 000	29 800 000
		13 000 000	16 800 000	29 800 000	29 800 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

3 603 000

3 603 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

3 603 000

3 603 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

16 146

16 993

16 146

16 993

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

3 718

3 317

Förutbetalad kabel-TV och bredband

10 583

10 568

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10 000

10 000

24 301

23 885

Not 12 BANK

Handelsbanken

183 944

228 812

183 944

228 812

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,13%	2025-09-30	200 000	0
Stadshypotek AB	1,29%	2025-06-30	772 000	8 000
Stadshypotek AB	3,94%	2026-06-30	780 000	8 000
Stadshypotek AB	4,47%	2025-09-30	328 968	3 464
Stadshypotek AB	4,62%	2028-03-01	419 625	4 500
Stadshypotek AB	3,62%	2027-01-30	800 000	0
			3 300 593	23 964

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		1 987 125
Nästa års amortering av långfristig skuld		12 500
Lån som ska konverteras inom ett år		1 300 968
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld		1 313 468
Genomsnittsräntan vid årets utgång		3,21%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		95 856
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till		3 180 773
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år		0
Finns det Swap-avtal i föreningen?		Nej
Not 14 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	1 482	2 054
	1 482	2 054
Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	0	5 700
Arbetsgivaravgifter	0	5 969
	0	11 669
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	45 968	46 928
Upplupna räntekostnader	10 509	8 143
Förutbetalda årsavgifter och hyror	54 849	59 407
	111 326	114 478

Lund 7 april 2025

Christian Norvik

Gustav Holmberg

Henrik Hofvendahl

Michael Johnson

Sonja Andersson

Vår revisionsberättelse har idag lämnats den 2025-07-07

Jens Öhman

Revisor vald av föreningsstämman

Anna Chérouvrier Hansson

Revisor vald av föreningsstämman