



Bostadsrättsföreningen Karl X

ÅRSREDOVISNING

2025

ATT BO I BOSTADSRÄTT

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

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna 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 avgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en månadsavgift till föreningen. De avgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare ansvarar 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 uppvärmning (t ex radiatorer/termostater) och bostadens 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 bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

drag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Medlemmar i HSB får lite mer

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs kostnadsfria juridiska rådgivning som är öppen vardagar kl. 9-16 på telefon 0771-472 472.

På vår hemsida hsbnvs.se hittar du bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av. Vi arrangerar även några aktiviteter per år för våra medlemmar, håll utkik på vår hemsida och anmäl dig där.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karl X, org.nr 769612-1164, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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, 2 st
- 1,5 rum & kök, 8 st
- 2 rum & kök, 1 st
- 2,5 rum & kök, 12 st
- 3 rum & kök, 3 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 december 2025 och underhållsplanen är uppdaterad.

Under året har följande större underhållsåtgärder utförts

- stor renovering av hissen på Helmfeltsgatan
- Nanostonebeläggning på gården

För de närmaste 10 åren planeras

- utbyte av tvättmaskiner

Ekonomi

Vid årets ingång hade föreningen 861 282 kronor i likvida medel. Den 31/12 2025 var behållningen 1 052 876 kronor.

Driftskostnaderna har varit ca 460 000 kr högre än föregående år. I denna post ingår numera både löpande underhåll och planerat underhåll. Båda dessa poster kan variera mycket mellan åren. Under 2025 gjordes en hissrenovering för ca 348 000 kr vilket påverkar utfallet. För mer information se not 3.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till ca - 219 000 kr jämfört med ca -247 000 kr föregående år. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren. Den årliga reservationen till fonden för yttre underhåll är 250 320 kr, vilket är 0,3% av taxeringsvärdet.

Avgifter höjdes med 2,5% per 2025-01-01. Styrelsen har beslutat om att höja avgifterna 2% per 2026-01-01.

Under året har föreningen amorterat 717 500 kr på sina lån.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början hade föreningen 44 medlemmar och vid räkenskapsårets slut 45 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2025.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Janita Ericsson , ordförande
Catharina Andersson
Anders Karlsson
Niclas Carlström
Mats Levander

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. Föreningen har startat upp att ha gemensam AW på gården.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 790	2 629	2 500	2 295
Årets resultat, tkr	-391	-33	79	-226
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-219	-247	-125	-351
Soliditet (%)	71%	70%	70%	69%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	945	885	839	766
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91%	90%	87%	
Energikostnader (el, värme, vatten) kr/kvm	201	188	177	212
Skuldsättning, kr/kvm	7 835	7 955	8 195	8 504
Skuldsättning, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 940	9 077	9 381	9 734
Sparande, kr/kvm	330	316	320	281
Räntekänslighet	10	11	11	13
Överlåtelsevärden kr/kvm	46 846	36 383	36 328	38 569

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 5 bostadsrätter överlåtit (enligt inflyttningsdatum).

Upplysning vid förlust

Föreningens underskott 2025 beror på avskrivning av byggnad och inventarier samt höga underhållskostnader, för bl a renovering av hiss. 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 2025 med 2,5 % och 2026 med 2 %. 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		543 660	-6 741 671	-33 391
Disposition enligt stämmobeslut				-33 391	33 391
Från fond för yttre underhåll			-422 041	422 041	
Till fond för yttre underhåll			250 320	-250 320	
Årets resultat					-390 717
Vid årets slut	66 400 000		371 939	-6 603 341	-390 717

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-390 717	-33 391
Från fond för yttre underhåll*	422 041	20 000
Till fond för yttre underhåll**	-250 320	-234 141
Resultat efter disposition av underhåll	-218 996	-247 532

* 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	-6 603 341,00
Årets resultat	-390 716,92
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-6 994 057,92

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 789 988	2 628 660
Övriga rörelseintäkter	2	3 527	-
Summa rörelseintäkter		2 793 515	2 628 660
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-1 436 134	-976 487
Övriga externa kostnader	4	-109 814	-92 761
Personalkostnader och arvoden	5	-58 800	-57 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-984 238	-984 238
Summa rörelsekostnader		-2 588 986	-2 110 786
Rörelseresultat		204 529	517 874
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 354	11 508
Räntekostnader och liknande resultatposter		-599 600	-562 773
Summa finansiella poster		-595 246	-551 265
Resultat efter finansiella poster		-390 717	-33 391
Resultat före skatt		-390 717	-33 391
Årets resultat		-390 717	-33 391

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	6		
Byggnader och mark		83 284 362	84 268 599
Summa materiella anläggningstillgångar		83 284 362	84 268 599
Summa anläggningstillgångar		83 284 362	84 268 599
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		72 442	71 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	46 517	46 319
Summa kortfristiga fordringar		118 959	118 097
Kassa och bank		1 052 876	861 282
Summa omsättningstillgångar		1 171 835	979 379
SUMMA TILLGÅNGAR		84 456 197	85 247 978



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		66 400 000	66 400 000
Fond för yttre underhåll		371 939	543 660
Summa bundet eget kapital		66 771 939	66 943 660
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 603 341	-6 741 671
Årets resultat		-390 717	-33 391
Summa ansamlad förlust		-6 994 058	-6 775 062
Summa eget kapital		59 777 881	60 168 598
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	14 575 000	7 719 000
Summa långfristiga skulder		14 575 000	7 719 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		9 510 500	16 734 000
Leverantörsskulder		69 329	85 135
Aktuella skatteskulder		146 906	142 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	376 581	398 859
Summa kortfristiga skulder		10 103 316	17 360 380
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 456 197	85 247 978

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-390 717	-33 390
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	984 237	984 238
	<u>593 520</u>	<u>950 848</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	593 520	950 848
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-862	-1 783
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-33 564	-104 192
	<u>559 094</u>	<u>844 873</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	559 094	844 873
 Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	350 000	
Amortering av låneskulder	-717 500	-820 000
	<u>-367 500</u>	<u>-820 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-367 500	-820 000
 Årets kassaflöde	191 594	24 873
Likvida medel vid årets början	861 282	836 410
Likvida medel vid årets slut	1 052 876	861 283

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

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	2 380 428	2 322 396
Hyror	245 100	243 804
Debiterade elkostnader	164 460	62 460
Summa	2 789 988	2 628 660

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

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Övriga intäkter	3 527	-
Summa	3 527	-

Övriga intäkter består av återbäring från försäkringsbolag.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Elenergi	273 764	249 042
Uppvärmning	226 152	224 339
Vatten	118 441	104 679
Renhållning	22 083	21 375
Fastighetsservice	106 140	106 955
Försäkring	46 319	44 972
Kommunikation	5 170	13 760
Löpande underhåll	141 008	119 474
Planerat underhåll	422 041	20 000
Fastighetsavgift/-skatt	75 016	71 891
Summa	1 436 134	976 487

Fastighetsavgift/-skatt

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsavgift/skatt	75 016	71 890
Summa	75 016	71 890

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2025 på 1 724 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

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förvaltningskostnader	109 814	92 761
Summa	109 814	92 761

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvoden	48 065	43 648
Sociala avgifter	10 735	13 652
Summa	58 800	57 300

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	91 480 532	91 480 532
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	91 480 532	91 480 532
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 211 933	-11 227 695
Årets avskrivningar	-984 238	-984 238
	-13 196 171	-12 211 933
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	83 284 361	84 268 599

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	59 000 000	22 800 000	81 800 000
Hyreshus lokaler	1 532 000	108 000	1 640 000
Summa	60 532 000	22 908 000	83 440 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	46 517	46 319
Summa	46 517	46 319

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	2,52%	2028-06-30	2028-06-30	6 680 000	6 960 000
Stadshypotek	1,02%	2027-09-30	2027-09-30	2 375 000	2 475 000
Stadshypotek	2,52%	2026-09-30	2026-09-30	4 144 000	4 144 000
Stadshypotek	2,44%	2026-03-30	2026-06-30	332 500	-
Stadshypotek	4,22%	2028-09-01	2028-09-01	1 200 000	1 200 000
Stadshypotek	2,58%	2027-09-30	2027-09-30	4 740 000	4 820 000
Stadshypotek	2,37%	2026-04-16	2026-10-16	4 614 000	4 854 000
Summa				24 085 500	24 453 000
Avgår kortfristig del				-9 510 500	-16 734 000
Varav långfristig del				-14 575 000	-7 719 000

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 20 610 500 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
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

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	234 372	235 931
Räntekostnader lån	27 178	39 525
Arvode styrelse + sociala avg	41 000	39 250
Arvode BoRevision	15 300	15 000
Bredbandskostnad	-	2 868
Öresundskraft	58 980	58 287
Underhållskostnader	-	7 998
Summa	376 830	398 859

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-23

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

Helsingborg

Janita Ericsson

Catharina Andersson

Anders Karlsson

Mats Levander

Niclas Carlström

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

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557573588039

Dokument

877 Karl X årsredovisning 2025 sign.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2026-03-24 15:57:27 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2026-03-26 20:19:57 CET (+0100)

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 2026-03-26 19:27:54 CET (+0100)

Mats Levander (ML)

mats.gt.levander@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MATS LEVANDER"

Signerade 2026-03-24 17:06:09 CET (+0100)

Anders Karlsson (AK)

ankarl61@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sten

Anders Torbjörn Karlsson"

Signerade 2026-03-24 17:15:19 CET (+0100)

Catharina Andersson (CA)

catharina.stina@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"CATHARINA ANDERSSON"

Signerade 2026-03-24 18:25:49 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557573588039

Niclas Carlström (NC)

niclas.carlstrom007@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NICLAS CARLSTRÖM"

Signerade 2026-03-24 19:02:24 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2026-03-26 20:19:57 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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 Bostadsrättsföreningen Karl X, org.nr. 769612-1164

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karl X för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Karl X för räkenskapsåret 2025 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.

Malmö

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: 81.170.xxx.xxx

2026-03-26 19:18:49 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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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