

Årsredovisning för  
**Brf Karl XI:s**  
769622-8795

Räkenskapsåret  
**2025-01-01 - 2025-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Karl XI:s, 769622-8795 får härmed avge årsredovisning för 2025, föreningens trettonde räkenskapsår.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet  
Föreningen förvärvade 2013-06-13 fastigheten Halmstad Bågen 22 i Halmstad kommun.

Föreningens boyta fördelar sig på följande lägenhetsindelning  
1 st 1 rum och kök  
15 st 2 rum och kök  
1 st 3 rum och kök  
3 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 1 385 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Halland.

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

##### Fastighetens tekniska status

Styrelsen föreslår att årets disponibla vinstmedel disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med föreningens stadgar och antagen underhållsplan, avsättes med ett belopp om 243 000 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

##### Fastighetsförvaltning

Från 2018-02-01 ansvarar Crendo för fastighetens tekniska underhåll.

##### Föreningens ekonomi

###### Fastighetslån

Föreningens lån är placerade till följande villkor:

	Ursprungligt lånebelopp	Räntesats	Utbetalt datum	Bundet till	Lånebelopp 2025-12-31	Amortering 2025
Swedbank	2 280 000	3,540 %	2013-06-13	2029-03-23	2 243 663	4 912
Swedbank	2 280 000	3,350 %	2013-06-13	2028-03-24	2 243 663	4 912
Swedbank	2 280 000	3,270 %	2013-06-13	2027-03-25	2 243 663	4 912
Swedbank	1 200 000	3,152 %	2015-02-06	90 dgr löpande	570 000	60 000
	<b>8 040 000</b>				<b>7 300 989</b>	<b>74 736</b>

###### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes under verksamhetsåret med 4 %.

###### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Från den 1 januari 2008 ersattes fastighetsskatten delvis av en fastighetsavgift som tillfaller kommunen. För flerbostadshus är den nya fastighetsavgiften 1 724 kr per bostadslägenhet för räkenskapsåret 2025, men högst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. För lokaler utgår fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokalen.

#### Avskrivningar

I april 2014 kom Bokföringsnämnden med förtydligande av sina tidigare rekommendationer gällande avskrivningar av immatriella och materiella tillgångar (BFN 2009:1). Progressiva avskrivningar är ej angett som metod vilket har medfört att avskrivningarna på fastigheten har lagts om till linjära över 80 år.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med EkonomiUtveckling Peter Kellner AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet är ett löpande ettårsavtal med en ömsesidig uppsägningstid senast 3 månader före avtalstidens utgång. Årets bokförda kostnader inkluderar kostnaden för årsbokslut och Årsredovisning 2025.

#### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 24 medlemmar. Under 2025 har två (2) lägenhet bytt ägare .

#### Verksamheten under året som gått

Ny underhållsplan från Crendo har tagits fram. Lagning av entrédörrarnas träkarmar, montering av ramp på baksidan, montering av skyddsplåtar på taket, underhåll av balkongernas balkar. Villkoren för två av föreningens lån har omförhandlats. Föreningen har tecknat gruppavtal med Tele2 för gemensamt internet.

#### Verksamhet under det kommande året

Inga större underhållsåtgärder är planerade under 2026.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025-06-04 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Nadia Faraguna	Ordförande
Mats Larsson	Ledamot
Theodor Hoffert	Ledamot
Laszlo Raffael	Ledamot
Jonatan Ryman	Ledamot
Sandra Bengtsson	Ledamot
Simon Ring	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållt tio (10) st protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Marianne Anckar

#### Valberedning

Ylva Byström  
1 st vakant plats

#### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2013-04-04 och reviderades efter stämmobeslut och nyregistrerades 2015-04-09.

Under år 2023 anpassades stadgarna gällande avloppsbyte, registreringen gjordes hos Bolagsverket 2023-01-19.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	1 056 014	1 016 776	978 206	959 952
Resultat efter finansiella poster	-317 641	-350 348	-228 214	-140 738
Soliditet, %	66	65	65	65
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt	754	726	699	-
Skuldsättning/kvm	5 215	5 268	5 310	-
Sparande/kvm	-	-	147	-
Räntekänslighet, %	6,9	7	8	-
Energikostnad/kvm	232	216	185	-
Skuldsättn/kvm upplåten med bostadsrätt	5 171	5 224	5 265	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	99	99	99	-

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovising.

Nettoomsättning: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet, %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen.

Sparande: Årets resultat med återläggande av avskrivningar per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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).

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Som en del i det finansiella arbetet för att säkra framtida ekonomiska åtaganden höjdes månadsavgiften den 1/1 2026 med 3,5 procent.

## Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	16 914 315	424 871	-3 457 026
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till yttrefond		243 000	-243 000
Årets resultat			-317 641
<b>Vid årets slut</b>	<b>16 914 315</b>	<b>667 871</b>	<b>-4 017 667</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-3 700 026
årets resultat	-317 641
Totalt	-4 017 667
disponeras för	
föreningens fond för yttre underhåll	243 000
balanseras i ny räkning	-4 260 667
Summa	-4 017 667

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 056 014	1 016 776
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 056 014</b>	<b>1 016 776</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-806 123	-795 136
Personalkostnader		-7 305	-7 481
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-312 114	-312 114
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 125 542</b>	<b>-1 114 731</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-69 528</b>	<b>-97 955</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	-50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-248 114	-252 343
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-248 113</b>	<b>-252 393</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-317 641</b>	<b>-350 348</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-317 641</b>	<b>-350 348</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-317 641</b>	<b>-350 348</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	19 688 397	19 982 386
Inventarier, verktyg och installationer		126 875	145 000
Summa materiella anläggningstillgångar		19 815 272	20 127 386
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		19 815 272	20 127 386
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 055	-
Övriga fordringar		2	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 827	22 688
Summa kortfristiga fordringar		39 884	22 698
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 297 035	1 396 385
Summa kassa och bank		1 297 035	1 396 385
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 336 919	1 419 083
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		21 152 191	21 546 469

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Yttre fond	5	667 871	424 871
Upplåtelseavgifter		1 029 269	1 029 269
Inbetalda insatser		15 885 046	15 885 046
Summa bundet eget kapital		17 582 186	17 339 186
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 700 026	-3 106 678
Årets resultat		-317 641	-350 348
Summa fritt eget kapital		-4 017 667	-3 457 026
<b>Summa eget kapital</b>		13 564 519	13 882 160
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		7 300 989	7 375 725
Summa långfristiga skulder		7 300 989	7 375 725
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		4 744	19 460
Skatteskulder		67 080	64 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		214 859	204 744
Summa kortfristiga skulder		286 683	288 584
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		21 152 191	21 546 469

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	8 033 000	8 033 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>8 033 000</b>	<b>8 033 000</b>

### Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-317 641	-350 348
Återföring yttre fond		-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	312 114	312 114
	<u>-5 527</u>	<u>-38 234</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-5 527</b>	<b>-38 234</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-17 186	-582
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 901	-13 645
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-24 614</b>	<b>-52 461</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-74 736	-58 326
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-74 736</b>	<b>-58 326</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-99 350</b>	<b>-110 787</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 396 385</b>	<b>1 507 172</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 297 035</b>	<b>1 396 385</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar redovisat värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning av fastigheten görs i enlighet med Bokföringsnämndens rekommendationer från 2014 (förtydligande av BFN 2009:1). Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter ett beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	80
-Markanläggningar	20
-Byggnadsinventarier	10

### Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Hysesintäkter lokal	5 304	5 304
Hysesintäkter p-plats	21 240	21 600
Årsavgifter bostäder	1 029 470	989 872
<b>Summa</b>	<b>1 056 014</b>	<b>1 016 776</b>

I föreningens årsavgifter ingår kostnader för el, värme, vatten & avlopp, sophämtning samt abonnemang för analog tv.

### Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2025	2024
Reparation och underhåll	166 246	184 429
Fastighetsskötsel	25 349	23 980
<b>Summa Fastighetsskötsel</b>	<b>191 595</b>	<b>208 409</b>
El	23 236	25 050
Uppvärmning	204 709	196 784
VA	96 169	79 963
Renhållning	45 387	39 486
Städning	50 148	51 613
<b>Summa Taxebundna kostnader</b>	<b>419 649</b>	<b>392 896</b>
Fastighetsskatt	34 480	32 600
Försäkring	35 092	33 864
Övr fastighetskostnader	44 763	52 155
Adm kostnader	80 544	75 212
<b>Summa Övriga kostnader</b>	<b>194 879</b>	<b>193 831</b>
<b>Summa</b>	<b>806 123</b>	<b>795 136</b>

### Not 4 Byggnader, mark och byggnadsinventarier

	2025	2024
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	23 351 596	23 351 596
-Nyanskaffningar	-	-
	<u>23 351 596</u>	<u>23 351 596</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 224 210	-2 912 096
-Årets avskrivning enligt plan	-312 114	-312 114
	<u>-3 536 324</u>	<u>-3 224 210</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>19 815 272</b>	<b>20 127 386</b>
Taxeringsvärde byggnader	18 200 000	16 400 000
Taxeringsvärde mark	6 400 000	7 400 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>24 600 000</b>	<b>23 800 000</b>

### Not 5 Yttre fond

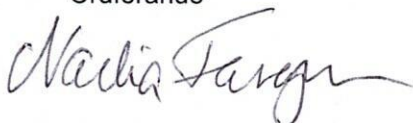
	2025	2024
Redovisat värde vid årets början	424 871	353 471
Avsättning som gjorts under året	243 000	71 400
Belopp som tagits i anspråk under året	-	-
Redovisat värde vid årets slut	667 871	424 871
<b>Vid årets slut</b>	<b>667 871</b>	<b>424 871</b>

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 31 mars 2026.

Halmstad 2026-04-16

Nadia Faraguna  
Ordförande



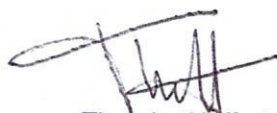
Laszlo Raffael  
Ledamot



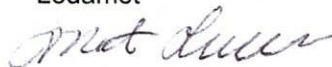
Jonatan Ryman  
Ledamot



Theodor Höffert  
Ledamot



Mats Larsson  
Ledamot



Sandra Bengtsson  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 2026-04-27



Marianne Anckar

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

### Bostadsrättsföreningen Karl XI:s

Org nr 769622-8795

Jag har granskat Årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **Bostadsrättsföreningen Karl XI:s** för år 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att Årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av Årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om Årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att Årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat Årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållande i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med Bostadsrättslagen, Årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningsslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med Årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Halmstad 2026-04-27

Marianne Anckar  
revisor