



# Årsredovisning 2022



**Brf Karl XI**

**Org nr 769616-8942**

**fastum**

www.fastum.se | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karl XI, med säte i Uppsala kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 oktober 2021.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Kungsängen 26:6 i Uppsala kommun.

Föreningen består av 62 bostadsrätter i ett flerfamiljshus.

Den totala boarean (BOA) är 5 289 kvm.

Föreningen har 45 garageplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
12 st	2 rum och kök
30 st	3 rum och kök
18 st	4 rum och kök
1st	5 rum och kök

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

#### Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med UBC Teknisk Förvaltning I Uppsala AB gällande teknisk förvaltning.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning avseende parkeringsgarage, gångvägar, innergårdar, undercentral som avser kostnad för värme, kall och varmvatten. Andelstal är 34/100. Kostnaden bedöms, enligt ekonomisk plan, till ca 580 000 kr/år.

Förvaltning sker genom Kungsträdgårdarnas södra samfällighetsförening.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Per Benker Tapio Aarnivaara Göran Weström Hans Natvig Patric Wennström	(Ordförande)
Suppleanter	Alexander Bogardi Julia Dannfors	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft nio (nio) protokollförda sammanträden och ett konstituerande möte.

### Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Kerstin Weström Carina Wennström	(Sammanställande)
-------------------------------------	-------------------

### Revisor

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

### Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara ett och ett halvt prisbasbelopp exkl sociala avgifter, att fritt fördelas inom styrelsen. Valberedningens ersättning är 1 000 kr/år.

Ersättning till föreningens revisorer blir skäligen belopp enligt ingiven räkning.

### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA. Eftersom fastigheten är nybyggd (värdeår 2015) finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 25 mars 2014. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 31 mars 2014.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 204 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 141 000 000 kr och markvärdet är 63 000 000 kr. Värdeår är 2015.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Två av föreningens lån förföll till betalning under verksamhetsåret. Vid omläggning av lånen valdes bunden ränta (3 år) på ena halvan och rörlig (3-månaders) ränta på andra. Avgifterna höjs med ytterligare 5% utöver de aviserade 2% från och med den 1 januari 2023 för att parera det nya ränteläget. Det nya ränteläget är problematiskt för en förhållandevis ny förening med hög skuldkvot. En betydligt kraftigare hyreshöjning är att vänta för 2024 om nuvarande räntenivåer kvarstår.

Föreningen tecknade nytt elavtal med Vattenfall med fastpris under en period av 3 år. Elpriset ökade från 46,80 öre/kWh till 94,90 öre/kWh under den nya 3-årsperioden (eldistributionsavgifter och moms tillkommer)

Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering (IMD) av el och varmvatten. Priset för el och varmvatten för medlemmar justerades för första gången sedan föreningen bildades för att bättre spegla faktiska kostnader. Även priset för el från garagens elbilsplatser justerades till samma nivå.

Golvet i soprummet målades om under sommaren 2022 pga. skadorna som hade uppstått. Ommålningen hanterades som ett reklamationsärende och utfördes utan kostnad för föreningen.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 106 (105) medlemmar. Under året har tio (nio) medlemmar tillträtt samt nio (tio) medlemmar utträtt ur föreningen vid sju (fem) överlåtelser. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	3 549	3 355	3 111	3 343
Resultat efter finansiella poster	-776	-740	-846	-415
Soliditet (%)	78,31	78,31	78,39	78,49
Fastighetslån/kvm (kr)	9 117	9 154	9 139	9 232
Årsavgifter/kvm (kr)	536	511	463	505

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA.

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	134 908 923	44 971 077	858 692	-2 164 711	-739 558	<b>177 834 423</b>
Ianspråktagas			-85 000	85 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			158 670	-898 228	739 558	<b>0</b>
Årets resultat					-775 797	<b>-775 797</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>134 908 923</b>	<b>44 971 077</b>	<b>932 362</b>	<b>-2 977 939</b>	<b>-775 797</b>	<b>177 058 626</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 977 939
årets förlust	-775 797
	<b>-3 753 736</b>
behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	158 670
ur föreningens fond för yttre underhåll ianspråktagas	-32 375
i ny räkning överföres	-3 880 031
	<b>-3 753 736</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 548 694	3 354 713
Övriga rörelseintäkter	3	19 178	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 567 872</b>	<b>3 354 713</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 804 366	-1 842 562
Övriga externa kostnader	5	-202 808	-188 445
Personalkostnader	6	-130 057	-50 179
Avskrivningar		-1 665 813	-1 630 369
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 803 044</b>	<b>-3 711 555</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-235 172</b>	<b>-356 842</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		135	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-540 760	-382 716
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-540 625</b>	<b>-382 716</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-775 797</b>	<b>-739 558</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-775 797</b>	<b>-739 558</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	220 676 050	222 284 350
Inventarier, verktyg och installationer	8	605 843	131 697
Pågående nyanläggningar	9	0	462 630
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>221 281 893</b>	<b>222 878 677</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>221 281 893</b>	<b>222 878 677</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	4 424 767	3 983 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	326 355	220 255
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 751 122</b>	<b>4 203 379</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		65 907	10 285
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>65 907</b>	<b>10 285</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 817 029</b>	<b>4 213 664</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>226 098 922</b>	<b>227 092 341</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		179 880 000	179 880 000
Fond för yttre underhåll		932 362	858 692
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>180 812 362</b>	<b>180 738 692</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 977 939	-2 164 712
Årets resultat		-775 797	-739 558
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 753 736</b>	<b>-2 904 270</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>177 058 626</b>	<b>177 834 422</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	23 979 500	24 225 133
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 979 500</b>	<b>24 225 133</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	24 242 500	24 189 500
Leverantörsskulder		273 194	43 356
Skatteskulder		40 932	57 600
Övriga skulder		0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	504 170	742 329
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 060 796</b>	<b>25 032 786</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>226 098 922</b>	<b>227 092 341</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-775 797	-739 557
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 665 813	1 630 369
Förändring skatteskuld/fordran		-16 668	-193
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>873 348</b>	<b>890 619</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-106 041	11 303
Förändring av kortfristiga skulder		-8 320	203 251
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>758 987</b>	<b>1 105 173</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-69 029	-560 880
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-69 029</b>	<b>-560 880</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-192 633	-167 367
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-192 633</b>	<b>-167 367</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>497 325</b>	<b>376 926</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 858 474	3 481 548
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>4 355 799</b>	<b>3 858 474</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	2 837 249	2 700 395
P-plats och garage	429 600	429 814
Elavgifter	229 371	180 664
Vattenavgifter	48 248	39 521
Laddstolpar el-bil	4 227	4 319
	<b>3 548 695</b>	<b>3 354 713</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Försäkringsersättning	18 938	0
Övrigt	240	0
	<b>19 178</b>	<b>0</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	38 256	38 256
Trädgårdsskötsel	1 570	3 321
Städkostnader	85 500	87 768
Hisskostnader	93 821	78 414
Gemensamhetsanläggning	731 418	687 476
Reparationer	49 208	162 321
Planerat underhåll	32 375	85 000
Fastighetsel	386 130	328 201
Avfallshantering	138 030	111 463
Försäkringskostnader	41 482	39 507
Kabel-tv	45 038	52 345
Bredband	116 879	118 403
Förbrukningsinventarier	12 233	23 732
Förbrukningsmaterial	1 507	437
Besiktningkostnader	7 188	0
Nycklar och lås	23 731	0
Bevakning	0	23 825
Trädgård och utemiljö	0	2 094
Öresavrundning	0	-2
	<b>1 804 366</b>	<b>1 842 561</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	12 325	28 800
Hemsida	2 055	219
Porto	5 365	5 912
Föreningsgemensamma kostnader	2 600	2 080
Revisionsarvode	22 626	20 375
Ekonomisk förvaltning	95 330	76 625
Bankkostnader	3 902	4 732
Underhållsplan	11 485	11 216
Övriga poster	47 120	38 486
	<b>202 808</b>	<b>188 445</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	100 373	41 475
Arvode valberedning	2 000	0
Sociala avgifter	27 684	8 704
	<b>130 057</b>	<b>50 179</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	160 830 000	160 830 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>160 830 000</b>	<b>160 830 000</b>
Ingående avskrivningar	-8 845 650	-7 237 350
Årets avskrivningar	-1 608 300	-1 608 300
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 453 950</b>	<b>-8 845 650</b>
Anskaffningsvärde mark	70 300 000	70 300 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>70 300 000</b>	<b>70 300 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>220 676 050</b>	<b>222 284 350</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	167 645	69 395
Inköp passagesystem (CCTV)	69 029	98 250
Omfört från pågående byggnation passagesystem	462 630	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>699 304</b>	<b>167 645</b>
Ingående avskrivningar	-35 948	-13 879
Årets avskrivningar	-57 513	-22 069
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-93 461</b>	<b>-35 948</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>605 843</b>	<b>131 697</b>

### Not 9 Pågående arbete passagesystem

	2022-12-31	2021-12-31
Passagesystem	0	462 630
	<b>0</b>	<b>462 630</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	129 354	129 412
Fordran hos entreprenör	5 522	5 522
Avräkningskonto förvaltare	4 289 891	3 848 189
	<b>4 424 767</b>	<b>3 983 123</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringskostnader	14 050	13 381
Tv, bredband och telefoni	13 303	14 293
Ekonomisk förvaltning	18 781	18 344
Samfällighetsavgift	217 796	174 237
Upplupna intäkter el och vatten	62 425	0
	<b>326 355</b>	<b>220 255</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	0,930	2023-05-25	11 887 500	12 037 500
* Danske Bank	3,747	2025-06-30	11 941 500	11 971 500
Danske Bank	0,410	2023-06-30	12 325 000	12 337 633
Danske Bank	2,410	2025-06-30	12 068 000	12 068 000
Avgår kortfristig del			-24 242 500	-24 189 500
			<b>23 979 500</b>	<b>24 225 133</b>

\* Detta lån har ränta: STIBOR90 + 0,41%

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 180 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 24 212 500 kr

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	4 362	1 628
Styrelsearvoden	72 450	42 525
Sociala avgifter	22 764	13 361
Revision	22 625	22 625
Fastighetsel	48 553	36 886
Fastighetsskötsel	6 376	3 188
Avfallshantering	11 263	0
Förutbetalda hyror och avgifter	315 777	306 569
Pågående arbete	0	308 420
Städning	0	7 125
	<b>504 170</b>	<b>742 327</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	51 300 000	51 300 000
	<b>51 300 000</b>	<b>51 300 000</b>

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Per Benker  
(Ordförande)

Tapio Aarnivaara

Göran Weström

Hans Natvig

Patric Wennström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor







# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2022\_Brf\_Karl\_XI.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-28 14:11:37

Dokumentet är undertecknat av:

 TAPIO AARNIVAARA (19500803XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-26 21:36:18
 Per Fredrik Benker (19580326XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-26 21:22:05
 HANS NATVIG (19710410XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-27 05:56:54
 Kjell Patric Vennström (19720318XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-26 22:20:29
 CARL-GÖRAN WESTRÖM (19510308XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-27 01:13:51
 Kent Niklas Jonsson (19741209XXXX) Revisor	2023-04-28 14:11:37



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2022\_Brf\_Karl\_XI.pdf (1110150 byte)

6B2655962FA0EB31F5D6ABDA7286B9AFA4D5502D51DBFEE41900975E8693947C40357BEEEF57C0951B0E  
5E636A0D8CE3516F2B36CB1CC9C70354E329B25AA6F7

<https://esign.summera.support/verify>



Bostadsrättsföreningen Karl XI, Uppsala

Till auktoriserad revisor Niklas Jonsson  
Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av Bostadsrättsföreningen Karl XI, Uppsala:s årsredovisning för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2022 som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.

Vi bekräftar följande (*utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva*):

#### Årsredovisningen

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren för revisionsuppdraget och vi har gått igenom resultat- och balansräkningen med tillhörande noter tillsammans med förvaltare som har upprättat dessa och bedömer efter bästa förmåga att årsredovisningen ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- De metoder, data och betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen med tillhörande upplysningar är lämpliga för att uppnå redovisning, värdering eller upplysningar som är rimliga inom ramen för det tillämpliga ramverket för finansiell rapportering. (ISA 540 (omarbetad))
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och nödvändiga upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- För alla händelser efter datumet för räkenskapsårets utgång som kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats. (ISA 560)
- Vi har tagit vårt ansvar för att säkerställa att de elektroniska signaturer som har använts för att signera årsredovisningen uppfyller de krav som anges i 2 kap 7 § 6 st Årsredovisningslag (1995:1554).
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för årsredovisningen som helhet.

#### Lämnad information

- Vi har försett er med
  - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen t.ex. bokföring, dokumentation och annat,
  - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
  - obegränsad tillgång till personer inom föreningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.

- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
  - styrelsen,
  - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, och
  - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna. (ISA 240)
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningens finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra. (ISA 240)
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas. (ISA 250)
- Vi har upplyst er om alla kända tvister vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka föreningens närstående är och om alla närstående relationer och närståendetransaktioner som vi känner till. (ISA 550)

#### *Annan information*

Vi bekräftar att vi inte är skyldiga enligt föreskrift i lag eller annan författning eller sedvänja att publicera annan information om föreningens verksamhet, finansiella resultat och finansiella information än de som redovisas i årsredovisningen och att vi inte avser att publicera sådan information eller bifogas de finansiella rapporterna och revisionsberättelsen.






# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Uttalande\_2022\_Brf\_Karl\_XI.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-28 10:23:26

Dokumentet är undertecknat av:

 TAPIO AARNIVAARA (19500803XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-28 10:23:26
 CARL-GÖRAN WESTRÖM (19510308XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-27 01:23:29
 Per Fredrik Benker (19580326XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-26 21:23:38
 HANS NATVIG (19710410XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-27 05:58:15
 Kjell Patric Vennström (19720318XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-26 22:16:12



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Uttalande\_2022\_Brf\_Karl\_XI.pdf (56572 byte)

9A01E422FB4C3B2E3780F92E6AED41916F9DA0790CA6DADF3001D5CD75D450AC7B437C2307553A103477  
50F6C3F31819EC5629615E55277FEB996E6F894AFD6C

<https://esign.summera.support/verify>

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karl XI, Uppsala, org.nr 769616-8942

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karl XI, Uppsala för år 2022. Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Karl XI, Uppsala för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-04-28 12:16:33 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Datum

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post