

ÅRSREDOVISNING 2015

Bostadsrättsföreningen

Karl XI Norra 23



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

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

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 www.hsbhbg.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 det/de avtal som styrelsen 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 ca 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med knappt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour som är öppen vardagar mellan 12–14 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida www.hsbhbg.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra 23, org.nr 769622-5684, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med år 2014 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K2 (K=kategori). Se även tilläggsupplysningar.

Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra 23 är ett privatbostadsföretag som registrerades 2011-01-04.

Föreningen förvärvade per 30 juni 2011 samtliga andelar i ONIC Fastigheter i Helsingborg AB, för att omgående från detta bolag förvärva dess fastighet Karl XI Norra 23. Per 2012-08-31 har ONIC Fastigheter i Helsingborg AB likviderats.

Föreningen upplåter i denna fastighet bostadsrättslägenheter och hyr ut lokaler enligt nedan. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Karlsgatan 3-5.

Föreningen har 19 bostadslägenheter med en totalyta om 1 567 m². Av dessa 19 lägenheter är 18 upplåtna som bostadsrätt per 2015-12-31. Resterande 1 lägenhet är per 2015-12-31 hyreslägenhet.

Byggår är 1936, huset är renoverat 1984 och 1998.

Föreningen har 4 hyreslokaler om en yta om 582 m².

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök, 7 st
3 rum & kök, 10 st
4 rum & kök, 2 st

Föreningen har också 2 garageplatser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam, föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Föreningens samtliga avtal har gått igenom och en del avtal har omförhandlas för att sänka kostnaderna.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Besiktning har skett löpande under året av styrelsen. Inga anmärkningar konstaterades. Underhållsplanen är uppdaterad under året av EVU med att inkludera hissarna, vilka saknades i den gamla. Därför kommer den årliga avsättningen att höjas enligt underhållsplanen.

Inga större underhållsåtgärder har gjorts under 2015 dock har en fuktskada i källarutrymmet åtgärdats.

Vilka större underhållsåtgärder planeras för de kommande tio åren:
Renovering/utbyte av hissarna enligt underhållsplanen.

Ingen höjning har skett av årsavgifterna den 1 januari 2016. Årsavgiften uppgår till i genomsnitt 606,47 kr per kvm bostadsyta.

Årets resultat och ställning

Årets resultat uppgår till 257 847 kr (fg år 31 961 kr).

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 160 922 kr (fg år 54 049 kr). Reservering till yttre underhåll har gjorts enligt föreningens 20-åriga underhållsplan med 120 000 kr per år. Från och med 2016 kommer reserveringen till yttre underhåll öka enligt den uppdaterade underhållsplanen.

Årets intäkter

För mer information se not 1 och 2.

Årets kostnader

Föregående år var kostnaderna för planerat underhåll högre. Se not 3.

Från och med år 2014 är det ej längre tillåtet med progressiva avskrivningsplaner. Planen på föreningens byggnad skrivs av enligt en linjär plan på 120 år. Avskrivningsbeloppet på föreningens byggnad är 246 374 kr. Ombyggnaden av värmen och ventilationen skrivs av på 25 år, avskrivningsbeloppet är årligen 21 391 kr. Se vidare tilläggsupplysningar och not 8. Räntekostnaderna är lägre jämfört med föregående år. För räntesatser se not 13.

Balansställning per 2015-12-31

Likvida medel uppgår till 1 275 346 kr (fg år 903 634 kr).

Mål för verksamheten

Vi ska vara en attraktiv förening. Ha god ekonomi och boende som trivs.

Målen ska uppnås genom:

Engagera de boende i aktiviteter så att de känner sig delaktiga i fastigheten och föreningen. Vara lyhörda gentemot de boende och deras intressen. Att alltid hålla samtliga informerade om nyheter och annat som är på gång.

Medlemsinformation

Föreningen höll ordinarie föreningsstämma 2015-03-05. På stämman var det 14 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har vid året slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Ulf Pettersson, ordförande

Lars Prim, vice ordförande

Christina Löfgren, sekreterare

Jan Gustavsson

Margit Andersson

Suppleanter:

Gunnel Suu

Enligt föreningens stadgar väljs styrelseledamöter och suppleant på ett år i taget.

Revisorer

Revisor har varit Ulf Larsson.

Valberedning

Valberedning har varit Gaby Thunell Prim, Charlotte Sandin Nordh och Camilla Pettersson.

Information

4 st infobrev har gått ut under året. Info om bl.a. att vi har tecknat gruppavtal med Comhem på telefoni, bredband och digital TV, ingår numera i avgifterna. Föreningen har en hemsida, www.brkarlxi.se där informationen också meddelats.

Aktiviteter

Vi har haft en uppskattad grillkväll med vinprovning på gåden ca 20-25 medlemmar närvarande.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	1 570	1 553	1 548	1 524
Årets resultat, tkr	258	32	11	-202
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	161	54	24	-221
Soliditet (%)	59	58	56	52
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	606	595	595	583
Lån, kr/kvm	8 492	8 609	9 175	9 873
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm		17 294		17 694

Under året förekommer inga överlåtelser. Förra året var det 3 st överlåtelser/upplåtelser.

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 2 149.

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-260 182,38
Årets resultat	257 847,00
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-2 335,38

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

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	257 847	31 961
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	23 075	132 088
(Då yttre fond fg år inte motsvaras av hela beloppet lyfts det ut som finns)		
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-120 000	-110 000
Resultat efter disposition av underhåll	160 922	54 049

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 570 452	1 552 666
Övriga rörelseintäkter	2	44 868	45 298
Summa rörelseintäkter		1 615 320	1 597 964
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-593 995	-654 514
Övriga externa kostnader	4	-38 928	-42 130
Personalkostnader och arvoden	5	-27 434	-22 194
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-274 684	-274 684
Summa rörelsekostnader		-935 041	-993 522
Rörelseresultat		680 279	604 442
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	27	2 974
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-422 460	-575 455
Summa finansiella poster		-422 433	-572 481
Resultat efter finansiella poster		257 846	31 961
Resultat före skatt		257 846	31 961
Årets resultat		257 847	31 961

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	8		
Byggnader och mark		43 790 364	44 058 130
Inventarier, verktyg och installationer		51 982	58 900
Summa materiella anläggningstillgångar		43 842 346	44 117 030
Summa anläggningstillgångar		43 842 346	44 117 030
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		27 071	2 694
Övriga fordringar	9	598	2 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	30 527	22 779
Summa kortfristiga fordringar		58 196	28 063
<i>Kassa och bank</i>	11	1 275 346	903 634
Summa omsättningstillgångar		1 333 542	931 697
SUMMA TILLGÅNGAR		45 175 888	45 048 727

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		26 449 920	26 449 920
Fond för yttre underhåll		96 925	-
Summa bundet eget kapital		26 546 845	26 449 920
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-260 182	-195 218
Årets resultat		257 847	31 961
Summa ansamlad förlust		-2 335	-163 257
Summa eget kapital		26 544 510	26 286 663
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	18 250 000	18 500 000
Summa långfristiga skulder		18 250 000	18 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		122 491	129 035
Aktuella skatteskulder		1 398	1 829
Övriga skulder	14	35 987	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	221 502	131 200
Summa kortfristiga skulder		381 378	262 064
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 175 888	45 048 727

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar

Ställda säkerheter	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	22 218 134	22 218 134
Summa ställda säkerheter	22 218 134	22 218 134

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången 2014 upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av enligt en progressiv plan. Från och med 2014 års bokslut är avskrivningsplanen rak och på 120 år beräknat från år 2011 (det år då föreningen förvärvade fastigheten). Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
-Byggnader	Rak	120 år
-Tillkommande utgifter (värme- och ventilationsombyggnad)	Rak	25 år
-Inventarier (torktumlare)	Rak	10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

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. Beskattning sker med 22 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Förvärv av fastighet via aktiebolag 2011

Föreningens förvärv av fastighet via aktiebolag redovisas i enlighet med FARs uttalande RedU 9 (Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag). Föreningens förvärv av fastigheten har skett till värde understigande verkligt värde. Mellanskillnaden ses som utdelning från dotterbolaget, vilket redovisas som ökning av fastighetens bokförda värde och minskning av aktiernas bokförda värde. Dotterbolaget är likviderat 2012-08-31. Det skattemässiga restvärdet vid förvärvet av fastigheten uppgick till 6 167 542 kr.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter bostäder	904 848	873 004
Hyror	665 604	679 662
Summa	1 570 452	1 552 666

Årsavgiften höjdes 1 januari 2015 med 2 %. Under 2014 har ytterligare en lägenhet upplåtits med bostadsrätt därav har årsavgifterna ökat medans hyresintäkterna har minskat.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Övriga rörelseintäkter	44 868	45 298
Summa	44 868	45 298

Övriga intäkter består främst av bränsletillägg.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
El	29 501	26 860
Uppvärmning	193 863	190 375
Vatten	40 577	42 675
Renhållning	24 873	22 285
Fastighetsservice	58 004	59 825
Försäkring	17 150	17 368
Kommunikation	39 553	23 922
Löpande underhåll, se specifikation	94 292	27 754
Planerat underhåll	23 075	170 837
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	73 107	72 613
Summa	593 995	654 514

Under löpande underhåll ingår bl.a. åtgärdande av fuktskadat utrymme i källaren.

Specifikation löpande underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Löpande underhåll	71 601	18 527
Löpande underhåll tvättstugor	218	-
Löpande underhåll vatten/avlopp	5 926	5 408
Löpande underhåll värme/ventilation	9 828	694
Löpande underhåll utemiljö	1 580	3 125
Löpande underhåll belysning	5 139	-
Summa	94 292	27 754

Specifikation Fastighetsavgift/-skatt

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsavgift/-skatt	73 107	72 613

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift med 0,3 % av taxeringsvärdet. För Brf Karl XI Norra 23 beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet. För lokaldelen är fastighetsskatten 1 % av taxeringsvärdet.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Kreditupplysning	-	200
Diverse förvaltningskostnader	4 215	4 395
Förvaltningskostnader	31 293	33 934
Övrig föreningsverksamhet	3 420	3 601
Summa	38 928	42 130

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsearvoden	21 250	17 251
Föreningsvald revisor	1 000	1 238
Sociala kostnader	5 184	3 705
Summa	27 434	22 194
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	-	-

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ränteintäkter	27	2 974
Summa	27	2 974

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader lån	422 460	575 130
Ränta skattekontot	-	325
Summa	422 460	575 455

Not 8 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	29 344 261	29 344 261
Värme och ventilation	534 785	534 785
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	29 879 046	29 879 046
Ingående ackumulerad avskrivningar	-786 283	-518 518
Årets avskrivningar	-267 766	-267 765
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 054 049	-786 283
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	14 965 367	14 965 367
Utgående redovisat värde byggnader och mark	43 790 364	44 058 130

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	14 600 000	7 000 000	21 600 000
Hyreshus lokaler	3 691 000	1 258 000	4 949 000
Summa	18 291 000	8 258 000	26 549 000

Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	69 183	69 183
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 183	69 183
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 283	-3 365
Årets avskrivningar	-6 918	-6 918
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 201	-10 283
Utgående redovisat värde	51 982	58 900

Pågående nyanläggning

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	-	534 785
Årets anskaffningar		87 722
Överfört till om- och tillbyggnader		-534 785
Kostnadsfört som underhåll		-87 722
Vid årets slut	-	-

Avser ombyggnad av värme och ventilation.

Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	598	1 496
Momsfodran	-	1 094
Summa	598	2 590

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförsäkring 2016	17 322	17 150
Kabel-TV kv 1 2016	13 205	5 629
Summa	30 527	22 779

Not 11 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Handelsbanken	1 275 346	903 634
Summa	1 275 346	903 634

Not 12 Eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	26 194 785	255 135	-	-195 218	31 961
Disposition enligt stämmobeslut				31 961	-31 961
Från underhållsfond			-23 075	23 075	
Reservering till underhållsfond			120 000	-120 000	
Årets resultat					257 847
Vid årets slut	26 194 785	255 135	96 925	-260 182	257 847

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2015-12-31	2014-12-31
Stadshypotek AB	0,85 %	2016-01-04	2016-01-04	1 609 067	1 609 067
Stadshypotek AB	0,85 %	2016-01-04	2016-01-04	531 866	781 866
Stadshypotek AB	1,88 %	2017-09-30	2017-09-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	2,93 %	2016-06-30	2016-06-30	5 554 534	5 554 534
Stadshypotek AB	1,05 %	2018-06-30	2018-06-30	5 554 533	5 554 533
Summa				18 250 000	18 500 000

Avgår kortfristig del - -

Varav långfristig del **18 250 000** **18 500 000**

Ingen planmässig amortering finns på föreningens lån. Extra amortering görs då utymme finns.

Not 14 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Källskatt december	6 675	-
Arbetsgivaravgift december	5 184	-
Moms	24 128	-
Summa	35 987	-

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Styrelsearvode och revisionsarvode	-	18 227
Sociala avgifter	-	3 969
Räntekostnader lån	5 495	10 736
Förutbetalda avgifter och hyror	216 007	98 268
Summa	221 502	131 200

Not 16 Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	23 945 736	23 945 736
Varav obelånade	-1 727 602	-1 727 602
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	22 218 134	22 218 134

Underskrifter

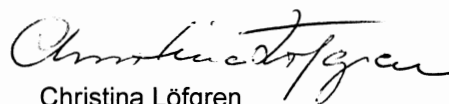
Helsingborg, 2016-02-16 .



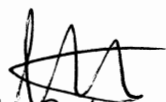
Ulf Petersson



Lars Prim



Christina Löfgren



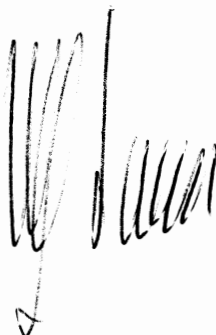
Jan Gustavsson



Margit Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-02-16 .

Ulf Larsson
Av föreningen vald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra 23, org.nr 769622-5684.

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra 23 för år 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra 23 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Helsingborg, 2016-02 - 16 .

Ulf Larsson
Föreningsvald revisor

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ulf Larsson', written over a light blue horizontal line.

[illegible]

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsskild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens upplåtelseavgifter, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder som t.ex. inkomna men på bokslutsdagen ej betalda fakturor.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden. Byggnader kan exempelvis skrivas av på femtio år.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

Eget kapital utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som utomstående är skyldiga föreningen.

Kontoplan är det system som föreningen använder för att särskilja olika typer av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Likvida medel är kontanta pengar, banktillgodohavanden och insatta på ett avräkningskonto i HSB Nordvästra Skåne.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. kontanter, bankmedel och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne