ÅRSREDOVISNING 2016

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.

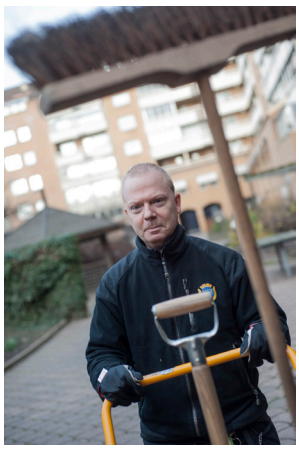
Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida **www.hsbhbg.se**.

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 2016-01-01 - 2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra 23 är ett privatbostadsföretag som registrerades 2011-01-04. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

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 m^2. Av dessa 19 lägenheter är samtliga upplåtna som bostadsrätt per 2016-12-31. Byggår är 1936, huset är renoverat 1984 och 1998.

Föreningen har 4 hyreslokaler om en yta om 582 m^2.

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 har under året varit fullvärdesförsäkrade i Folksam, föreningen har tecknat bostadsrättstillägg. Från 1 januari 2017 är byggnaderna fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Förra året tecknades gruppavtal med Comhem på telefoni, bredband och digital TV,vilket ingår i avgifterna.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Besiktning har skett löpande under året av styrelsen. Inga anmärkningar konstaterades. Underhållsplanen är uppdaterad under året.

Vilket underhåll har genomförts under året:
-Målning fasad mot gatan.
-Ny belysning på fastigheten.
-Renovering av inkörsel till gården samt renovering av grinden.
-Renovering av balkar ovanför vissa fönster på fastighetens baksida.

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

Ingen höjning har skett av årsavgifterna den 1 januari 2017. Årsavgiften uppgår till i genomsnitt 606,47 kr per kvm bostadsyta.

Årets resultat och ställning
Årets resultat uppgår till 151 905 kr (fg år 257 847 kr).

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 248 830 kr (fg år 160 922 kr). Reservering till yttre underhåll har gjorts enligt föreningens 20-åriga underhållsplan med 181 000 kr per år motsvarande siffra föregående år var 120 000 kr.

Årets intäkter
För mer information se not 1 och 2.

Årets kostnader
I år uppgår kostnaderna för planerat underhåll till 350 219 kr, föregående år var det 23 075 kr. Se ovan vilka åtgärder som är utförda. För drift och fastighetskostnader se vidare not 3. Räntekostnaderna är lägre jämfört med föregående år med ca 142 000 kr, omskrivning har skett av lån till lägre ränta. För räntesatser se not 13. Ett lån har lösts/amorterats med 531 866 kr. Dessutom har föreningen 2017-01-04 amorterat 1 318 134 kr.

Balansställning per 2016-12-31
Likvida medel uppgår till 2 479 305 kr (fg år 1 275 346 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

Antalet medlemmar per 2016-12-31 var 28 st varav 19 är röstberättigade.
Föreningen höll ordinarie föreningsstämma 2016-03-15.

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 Johan Nordh.

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

Information
4 st infobrev har gått ut under året. De innehöll information om renoveringarna på fastigheten. Föreningen har en hemsida, www.brfkarlxi.se där informationen också meddelats.

Aktiviteter
Vi har haft en uppskattad grillkväll med vinprovning på gården med ett stort deltagande.

Flerårsöversikt

	2016	*2015*	*2014*	*2013*
Nettoomsättning, tkr	1 578	1 570	1 553	1 548
Årets resultat, tkr	152	258	32	11
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	249	161	54	24
Soliditet (%)	61	59	58	56
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	606	606	595	595
Lån, kr/kvm	8 245	8 492	8 609	9 175
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	22 538		17 294	

Under året förekommer två överlåtelser. Förra året var det inga överlåtelser.

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

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. Övriga nyckeltal beräknas på bostads- och lokalytan som är 2 149 kvm.

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	*2015-12-31*
Belopp vid årets ingång	26 544 510	26 286 663
Erlagda insatser/upplåtelseavgifter	1 500 000	-
Årets resultat	151905	257 847
Belopp vid årets utgång	**28 196 415**	26 544 510

Ytterligare upplysning vad beträffar föreningens eget kapital finns i not 12.

Styrelsens förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	94 589,62
Årets resultat	151 904,56
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	246 494,18

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-01-01-2016-12-31*	*2015-01-01-2015-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*1*	1 578 192	1 570 452
Övriga rörelseintäkter	*2*	45 876	44 868
Summa rörelseintäkter		1 624 068	1 615 320
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	*3*	-828 771	-593 994
Övriga externa kostnader	*4*	-60 867	-38 928
Personalkostnader och arvoden	*5*	-27 329	-27 434
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-274 684	-274 684
Summa rörelsekostnader		-1 191 651	-935 040
Rörelseresultat		**432 417**	**680 280**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*6*	31	27
Räntekostnader och liknande resultatposter	*7*	-280 543	-422 460
Summa finansiella poster		-280 512	-422 433
Resultat efter finansiella poster		**151 905**	**257 847**
Resultat före skatt		**151 905**	**257 847**
Årets resultat		**151 905**	**257 847**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	*8*		
Byggnader och mark		43 522 599	43 790 364
Inventarier, verktyg och installationer		45 063	51 982
Summa materiella anläggningstillgångar		43 567 662	43 842 346
Summa anläggningstillgångar		**43 567 662**	**43 842 346**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		28 190	27 071
Övriga fordringar	*9*	12 736	598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*10*	37 339	30 527
Summa kortfristiga fordringar		78 265	58 196
Kassa och bank	*11*	2 479 305	1 275 346
Summa omsättningstillgångar		**2 557 570**	**1 333 542**
SUMMA TILLGÅNGAR		**46 125 232**	**45 175 888**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*12*		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		27 949 920	26 449 920
Fond för yttre underhåll		-	96 925
Summa bundet eget kapital		27 949 920	26 546 845
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		94 590	-260 182
Årets resultat		151 905	257 847
Summa fritt eget kapital		246 495	-2 335
Summa eget kapital		**28 196 415**	**26 544 510**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*13*	16 400 000	18 250 000
Summa långfristiga skulder		16 400 000	18 250 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*13*	1 318 134	-
Leverantörsskulder		66 472	122 491
Aktuella skatteskulder		-	1 398
Övriga skulder	*15*	36 623	35 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*16*	107 588	221 502
Summa kortfristiga skulder		**1 528 817**	**381 378**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**46 125 232**	**45 175 888**

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 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:

Anläggningstillgångar	*Typ av plan*	*Antal år*
-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

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Årsavgifter bostäder	916 218	904 848
Hyror	661 974	665 604
Summa	**1 578 192**	**1 570 452**

Under året har ytterligare en lägenhet upplåtits som bostadsrätt. Därav högre årsavgifter och lägre hyror.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Övriga rörelseintäkter	45 876	44 868
Summa	**45 876**	**44 868**

Övriga intäkter består främst av bränsletillägg.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
El	25 950	29 500
Uppvärmning	169 900	193 863
Vatten	42 060	40 577
Renhållning	21 229	24 873
Fastighetsservice	59 162	58 004
Försäkring	17 322	17 150
Kommunikation	55 406	39 553
Löpande underhåll, se specifikation	27 922	94 292
Planerat underhåll	350 219	23 075
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	59 601	73 107
Summa	**828 771**	**593 994**

Specifikation löpande underhåll

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Löpande underhåll	10 027	71 601
Löpande underhåll hissar	6 764	-
Löpande underhåll tvättstugor	5 746	218
Löpande underhåll vatten/avlopp	2 112	5 926
Löpande underhåll värme/ventilation	-	9 828
Löpande underhåll utemiljö	1 721	1 580
Löpande underhåll belysning	1 552	5 139
Summa	**27 922**	**94 292**

Specifikation Fastighetsavgift/-skatt

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Fastighetsavgift/-skatt	59 601	73 107

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

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Lokalkostnader	8 658	-
Kreditupplysning	200	-
Diverse förvaltningskostnader	13 819	4 215
Förvaltningskostnader	34 823	31 293
Övrig föreningsverksamhet	3 367	3 420
Summa	**60 867**	**38 928**

I lokalkostnader ingår köp av bord och stolar. I diverse förvaltningskostnader ingår kostnad för mäklare avseende uthyrning av lokal.

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Styrelsearvoden	21 150	21 250
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Sociala kostnader	5 179	5 184
Summa	**27 329**	**27 434**
I sociala kostnader ingår pensionskostnader med	-	-

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Ränteintäkter	31	27
Summa	**31**	**27**

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Räntekostnader lån	280 543	422 460
Summa	**280 543**	**422 460**

Not 8 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2016-12-31	*2015-12-31*
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	-1 054 049	-786 284
Årets avskrivningar	-267 765	-267 765
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 321 814	-1 054 049
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	14 965 367	14 965 367
Utgående redovisat värde byggnader och mark	**43 522 599**	**43 790 364**

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	*Byggnad*	*Mark*	***Totalt***
Hyreshus bostäder	12 000 000	8 600 000	**20 600 000**
Hyreshus lokaler	2 753 000	798 000	**3 551 000**
Summa	14 753 000	9 398 000	**24 151 000**

Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	*2015-12-31*
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	69 183	69 183
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 183	69 183
Ingående ackumlerade avskrivningar	-17 201	-10 282
Årets avskrivningar	-6 919	-6 919
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 120	-17 201
Utgående redovisat värde	**45 063**	**51 982**

Not 9 Övriga fordringar

	2016-12-31	*2015-12-31*
Skattefordran	12 107	-
Skattekonto	629	598
Summa	**12 736**	**598**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	*2015-12-31*
Fastighetsförsäkring 2016	23 488	17 322
Kabel-TV kv 1 2016	13 851	13 205
Summa	**37 339**	**30 527**

Not 11 Kassa och bank

	2016-12-31	*2015-12-31*
Handelsbanken	2 479 305	1 275 346
Summa	**2 479 305**	**1 275 346**

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	96 925	-260 182	257 847
Disposition enligt stämmobeslut				257 847	-257 847
Under året erlagda insatser	1 285 460	214 540			
Från underhållsfond			-277 925	277 925	
Reservering till underhållfond			181 000	-181 000	
Årets resultat					151 905
Vid årets slut	**27 480 245**	**469 675**	**-**	**94 590**	**151 905**

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	151 905	257 847
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad*	277 925	23 075
(Då yttre fond detta år inte motsvaras av hela beloppet lyfts det ut som finns)		
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-181 000	-120 000
Resultat efter disposition av underhåll	**248 830**	**160 922**

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Ränta*	*Bindning ränta*	*Bindning lån*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
Stadshypotek AB	0,95 %	2017-01-04	2017-01-04	1 609 067	1 609 067
Stadshypotek AB	0,95 %	2016-10-04	2016-10-04	-	531 866
Stadshypotek AB	1,88 %	2017-09-30	2017-09-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	1,05 %	2019-06-30	2019-06-30	5 554 534	5 554 534
Stadshypotek AB	1,05 %	2018-06-30	2018-06-30	5 554 533	5 554 533
Summa				**17 718 134**	**18 250 000**
Avgår kortfristig del				**-1 318 134**	**-**
Varav långfristig del				**16 400 000**	**18 250 000**

Ingen planmässig amortering finns på föreningens lån. 2017-01-04 har amortering gjorts på det översta lånet med 1 318 134 kr. Lånet på 531 866 kr har lösts/amorterats under året.

Not 14 Ställda säkerheter

	2016-12-31	*2015-12-31*
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**

Not 15 Övriga skulder

	2016-12-31	*2015-12-31*
Källskatt december	6 644	6 675
Arbetsgivaravgift december	5 179	5 184
Moms	24 800	24 128
Summa	**36 623**	**35 987**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	*2015-12-31*
Räntekostnader lån	3 652	5 495
Förutbetalda avgifter och hyror	103 936	216 007
Summa	**107 588**	**221 502**

Underskrifter

Helsingborg, 2017- 02 - 13.

Ulf Petersson

Lars Prim

Christina Löfgren

Jan Gustavsson

Margit Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-02 - 14.

Johan Nordh
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 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 2016 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 2016.

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, 2017-02-14.

Johan Nordh
Föreningsvald revisor

ANTECKNINGAR

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsbild 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