

# **ÅRSREDOVISNING 2012**

Bostadsrättsföreningen

## **Karl XI Norra 23**

i Helsingborg

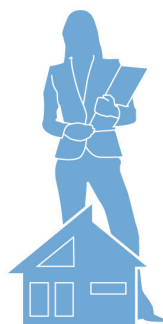
# Bostadsrättsföreningen

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person = företag) som ägs av föreningens medlemmar/bostadsrättshavare. Som bostadsrättshavare äger du dessutom rätten att bo i en viss lägenhet i föreningens hus.

Du som bor i bostadsrättsföreningen har stora möjligheter att påverka ditt boende. Du kan på föreningsstämman, som är föreningens högsta beslutande organ, vara med och påverka många viktiga beslut. Tillsammans med de andra bostadsrättshavarna väljer du en styrelse som har till uppgift att på bästa sätt förvalta föreningens hus och mark.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgift. Avgiften ska täcka föreningens kostnader samtidigt som föreningen ska klara att göra avsättningar till kommande planerat underhåll.

I föreningens stadgar anges bl.a. vem som har ansvar för underhållet i föreningens hus. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater). Allt annat är föreningens ansvar.



[www.hsbhbg.se](http://www.hsbhbg.se)

Det är viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening tecknat en kollektiv tilläggsförsäkring, kolla med styrelsen. Du kan läsa mer om bostadsrättsboendet på HSBs hemsida.

## HSB Nordvästra Skåne

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av föreningens styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. HSB Nv Skåne är ett fullserviceföretag med lång erfarenhet med fokus på bostadsrätter. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av våra medlemmar och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. Huvudinriktningen på verksamheten är tjänster till fastighetsägare såsom drift, underhåll, förvaltning åt bostadsrättsföreningar, renovering och ombyggnad av föreningarnas fastigheter samt nyproduktion av bostäder.

Tjänsterna kan indelas i följande grupper:



**Administrativ förvaltning** innebär att HSB tar hand om det ekonomiska och all administration som är en del av det dagliga i föreningen. Vi har full koll på de juridiska krav som berör föreningens ekonomiska och administrativa frågor. Vi ser alltid till föreningens bästa.

Vi hjälper föreningen med avgifts- och hyresuppbörd, löpande redovisning, budget och flerårsprognoser med resultat och likviditet, bokslut och årsredovisningar, resultatrapportering, analyser, besiktning, uppdatering av underhållsplaner och rådgivning i bostadsrättsfrågor.

Du som är medlem i HSB har också tillgång till vår allmänna rådgivning. Du har t.ex. alltid rätt att ringa HSB juristjour som är öppen vardagar mellan 12 - 14 på telefon 0771-472 472. Du hittar också bra och nyttig information på vår hemsida.

[www.hsbhbg.se](http://www.hsbhbg.se)

**Områdesförvaltning** innebär bl.a. att HSB avlastar styrelsen så allt det dagliga arbetet löper bekymmersfritt. Vi samordnar boende, hyresgäster, entreprenörer och föreningens styrelse.

**Fastighetsskötsel** har som motto *"Det ska märkas att det är HSB!"*. Du som boende ska mötas av en vacker trädgård och rena trapphus.

Det ska vara roligt att komma hem och du ska kunna känna glädje över att bjuda hem dina goda vänner till en välskött bostadsrättsförening.

En välvårdad fastighet med välskötta trädgårdsytor ökar din trivsel och det bidrar dessutom positivt till värdeutvecklingen i föreningen.



**Projektledning ROT** Ibland krävs det lite större åtgärder i fastigheten för att hålla den i gott skick.

HSBs projektledare är utbildade för hela processen från idé och en teknisk utredning till beslutsfattande, upphandling, kvalitetskontroll och besiktning samt garantiåtaganden.



Vi har lång erfarenhet och kan hjälpa föreningen genom snåriga regelverk som styr olika typer av byggprojekt. Vi bistår även styrelsen i det många gånger komplicerade arbetet med korrekt och lättillgänglig information till de boende i föreningen.

Styrelsen för Bostadsrättsförening Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra 23, org.nr 769622-5684, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra 23 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 m<sup>2</sup>. Av dessa 19 lägenheter är 16 upplåtna som bostadsrätt per 2012-12-31. Resterande 3 lägenheter är per 2012-12-31 hyreslägenheter. Föregående år var motsvarande siffra: 16 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 5 hyreslägenheter.

Byggår är 1936, huset är renoverat 1984 och 1998.

Föreningen har 4 hyreslokaler om en yta om 582 m<sup>2</sup>

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.

## Väsentliga händelser under året

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

Arbetet med förbättrat ventilations- och värmesystem har påbörjats. Löpande underhåll har genomförts.

### Årets resultat och ställning

Årets resultat uppgår till - 201 716 kr (fg år - 4 214 kr). Detta är föreningens andra verksamhetsår dock förvärvade föreningen fastigheten först 2011-06-30 så inga direkta jämförbara siffror finns med föregående år.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till - 220 835 kr (fg år - 20 802 kr). Reservering till yttre underhåll görs enligt föreningens 20-åriga underhållsplan med 110 000 kr per år.

### Årets intäkter

För mer information se not 2.

### Årets kostnader

För mer information se not 1, 3, 4, 5 och 7.

### Balansställning per 2012-12-31

Likvida medel uppgår till 1 180 790 kr (fg år 554 087 kr).

## Ekonomisk utveckling

	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	1 591	869
Årets resultat, tkr	-202	-4
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-221	-21
Balansomslutning, tkr	45 200	44 839
Fond för yttre underhåll, tkr	36	17
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	583	583
Driftskostnader, kr/kvm	271	109
Räntekostnader, kr/kvm	355	190
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	17	8
Lån, kr/kvm	9 873	11 120
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	17 694	

Siffrorna för år 2011 avser inte ett helt år. Föreningen förvärvade fastigheten först 2011-06-30.

Under året förekommer 4 överlåtelser enligt inflyttningsdatum.

## Förväntad framtida utveckling

### Underhåll

Följande större underhållsåtgärder kommer att ske de kommande 5-10 åren:

- Översyn och åtgärder av ventilation- och värmesystemet för att göra detta effektivare och mer ekonomiskt.

### Ekonomi

Styrelsen har beslutat höja årsavgiften med 2 % från 1 januari 2013. Efter denna höjning uppgår årsavgiften till i genomsnitt 594,58 kr/m<sup>2</sup> bostadsyta.

Under året har föreningen amorterat ca 2 679 600 kr på sina lån. Detta kommer för år 2013 leda till lägre räntekostnader jämfört med år 2012. Intäkterna kommer också att öka framöver då ytterligare lägenheter är upplåtna.

Det är styrelsens uppfattning att föreningen i stort kommer att vara i ekonomisk balans under 2013.

### Övrigt

Dotterbolaget Onic Fastigheter i Helsingborg är likviderat 2012-08-31.

### 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 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.

## Föreningsfrågor

Föreningen höll ordinarie föreningsstämma 2012-05-09. På stämman deltog 11 samt 2 med fullmakt.

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Lena Elofsson, ordförande

Ulf Pettersson, vice ordförande och sekreterare

Gun Ek

Christina Löfgren

Jan Gustavsson

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

Samtliga lägenheter har fått informationsmaterial angående sophämtning, brand, och tvättstuga. Under året har föreningen även skapat en egen hemsida.

### Aktiviteter

Föreningen har genomfört en städdag som avslutades med vinprovning.

## Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

---

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-39 920,95
Årets resultat	-201 715,72
<b>Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag</b>	<b>-241 636,67</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-04- 2011-12-31
Nettoomsättning	2	1 590 665	869 490
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	1,3,4	-618 179	-233 705
Löpande underhåll		-84 040	-12 742
Planerat underhåll		-90 881	-38 412
Fastighetsavgift/-skatt	5	-74 505	-36 654
Avskrivningar		-173 939	-146 721
		<u>-1 041 544</u>	<u>-468 234</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>549 121</b>	<b>401 256</b>
Ränteintäkter, övriga	6	12 934	2 360
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-763 771	-407 830
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-201 716</b>	<b>-4 214</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-201 716</b>	<b>-4 214</b>

## Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-201 716	-4 214
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	90 881	38 412
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-110 000	-55 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>-220 835</b>	<b>-20 802</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	43 988 968	44 162 907
Pågående nyanläggningar		5 313	-
		<u>43 994 281</u>	<u>44 162 907</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	9	-	100 000
		<u>-</u>	<u>100 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>43 994 281</u></b>	<b><u>44 262 907</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		2 746	2 713
Övriga fordringar		2 377	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	19 533	19 107
		<u>24 656</u>	<u>21 820</u>
<b>Kassa och bank</b>	11	1 180 790	554 087
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>1 205 446</u></b>	<b><u>575 907</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>45 199 727</u></b>	<b><u>44 838 814</u></b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		23 735 320	20 537 318
Upplåtelseavgifter		124 600	-
Fond för yttre underhåll		35 707	16 588
		<u>23 895 627</u>	<u>20 553 906</u>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-39 921	-16 588
Årets resultat		-201 716	-4 214
		<u>-241 637</u>	<u>-20 802</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 653 990</b>	<b>20 533 104</b>
<b>Skulder</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	13	21 218 134	23 897 736
		<u>21 218 134</u>	<u>23 897 736</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		102 041	82 449
Skatteskulder		74 505	-
Skuld till koncernföretag	14	-	186 837
Övriga skulder		-	21 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	151 057	116 698
		<u>327 603</u>	<u>407 974</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>21 545 737</b>	<b>24 305 710</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 199 727</b>	<b>44 838 814</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar, se not 13	22 218 134	23 945 736
<b>Summa</b>	<b>22 218 134</b>	<b>23 945 736</b>



## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

### Allmänna redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen följer Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd om inte annat anges nedan.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningstider har tillämpats:

Anläggningstillgångar	Typ av plan	Antal år
-Byggnader	Progressiv	100 år

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Enligt tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och disposition ur yttre fond enligt styrelsens beslut gällande år 2012.

### Inkomstskatt

Kapitalinkomster beskattas med 26,3 %. Tidigare beskattades även ränteintäkter, men enligt nya direktiv ska ränteintäkter hänförliga till fastigheten ej längre tas upp för beskattning.

### 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 lividerat 2012-08-31.

## Noter

### Not 1 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

#### *Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader*

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-04- 2011-12-31
Styrelsearvoden	31 000	20 000
Styrelsearvode från fg år	10 000	-
Revisionsarvode	2 000	2 000
Revisionsarvode från fg år	1 000	-
Milersättning	130	-
Sociala kostnader	13 362	6 600
<b>Summa</b>	<b>57 492</b>	<b>28 600</b>
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	-	-

2011 var styrelsearvode och revisionsarvode reserverade enligt ekonomisk plan. Stämman beslutade dock om ett högre belopp, ett basbelopp.

### Not 2 Nettoomsättning

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-04- 2011-12-31
Årsavgifter bostäder	734 220	340 440
Hyrer	818 371	503 652
Övriga avgifter	41 760	19 398
Övriga intäkter	24 880	6 000
Avgiftsbortfall	-28 566	-
<b>Summa</b>	<b>1 590 665</b>	<b>869 490</b>

Under året har ytterligare två lägenheter upplåtits som bostadsrätter. Dessa var tidigare hyreslägenheter.

I övriga intäkter ingår 21 965 kr som avser resultat från likvidering av Onic.

Avgiftsbortfallet avser en lgh som har fått avgiftsfritt under sex månader 2012.

### Not 3 Driftskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-04- 2011-12-31
EI	43 683	23 936
Uppvärmning	238 687	92 884
Vatten	31 392	14 684
Renhållning	31 251	12 491
Fastighetsservice	59 121	25 690
Förvaltningskostnader	120 676	17 700
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader	57 492	28 600
Försäkringspremier	13 899	6 895
Kabel-TV avgift	20 827	10 825
Övrigt	1 151	-
<b>Summa</b>	<b>618 179</b>	<b>233 705</b>

I förvaltningskostnader ingår mäklararvode för två lägenheter om 73 574 kr.

#### Not 4 Ersättning till revisorer

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-04- 2011-12-31
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Revisionsarvode från föregående år	1 000	-
<b>Summa</b>	<b>3 000</b>	<b>2 000</b>

Revisionsarvodet är enligt ekonomisk plan dock beslutade stämman om ett högre arvode.

#### Not 5 Fastighetsavgift/-skatt

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Den kommunala fastighetsavgiften för år 2012 uppgår till 1 365 kr per lägenhet. Fastighetsskatten för lokaler uppgår till 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Not 6 Ränteintäkter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-04- 2011-12-31
Ränteintäkter	12 933	2 360
<b>Summa</b>	<b>12 933</b>	<b>2 360</b>

#### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-04- 2011-12-31
Räntekostnader lån	763 771	407 830
<b>Summa</b>	<b>763 771</b>	<b>407 830</b>

#### Not 8 Materiella anläggningstillgångar

##### Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Anskaffningsvärde</b>		
Vid årets början	44 309 628	-
Årets förvärv	-	6 965 372
"Utdelning" omfördelad från aktier i dotterbolag	-	37 344 256
	<b>44 309 628</b>	<b>44 309 628</b>
<b>Fördelning anskaffning byggnad/mark:</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	29 344 261	29 344 261
Anskaffningsvärde mark	14 965 367	14 965 367
<b>Summa</b>	<b>44 309 628</b>	<b>44 309 628</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-146 721	-
-Årets avskrivning enligt plan	-173 939	-146 721
	<b>-320 660</b>	<b>-146 721</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>43 988 968</b>	<b>44 162 907</b>
varav byggnader	29 023 601	29 197 540
varav mark	14 965 367	14 965 367

Enligt nuvarande avskrivningsprinciper är slutåret för fastighetens avskrivning år ca 2111. Styrelsen kommer se över avskrivningsplanen.

### Pågående nyanläggning

	2012-12-31	2011-12-31
Årets anskaffningar	5 313	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 313</b>	<b>-</b>

Avser nedlagda kostnader för projekt utredning fukt källare.

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	10 800 000	5 800 000	<b>16 600 000</b>
Hyreshus lokaler	3 410 000	1 447 000	<b>4 857 000</b>
<b>Summa</b>	<b>14 210 000</b>	<b>7 247 000</b>	<b>21 457 000</b>

### Not 9 Andelar i dotterbolag

	2012-12-31	2011-12-31
<i>Anskaffningsvärde</i>		
Vid årets ingång	100 000	-
Årets förvärv	-	27 584 256
Ovillkorat aktieägartillskott	-	9 860 000
"Utdelning" omfördelat till fastighet	-	-37 344 256
Likvidation	-100 000	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>100 000</b>

Dotterbolaget ONIC fastigheter i Helsingborg AB (556745-4029) likviderades per 2012-08-31.

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsförsäkring 2013	14 183	13 899
Kabel-TV kv 1 2013	5 350	5 208
<b>Summa</b>	<b>19 533</b>	<b>19 107</b>

### Not 11 Kassa och bank

	2012-12-31	2011-12-31
Handelsbanken	1 180 790	554 087
<b>Summa</b>	<b>1 180 790</b>	<b>554 087</b>

### Not 12 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	20 537 318		16 588	-16 588	-4 214
Disposition enligt stämmobeslut				-4 214	4 214
Under året erlagda insatser	3 198 002	124 600			
lanspråktagande av fond			-90 881	90 881	
Reservering till fond			110 000	-110 000	
Årets resultat					-201 716
<b>Vid årets slut</b>	<b>23 735 320</b>	<b>124 600</b>	<b>35 707</b>	<b>-39 921</b>	<b>-201 716</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2012-12-31	2011-12-31
Stadshypotek AB	2,88 %	2013-01-02	2013-04-02	3 109 067	4 109 067
Stadshypotek AB	2,69 %	2013-09-30	2013-09-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	2,93 %	2014-09-30	2014-09-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	3,42 %	2013-06-30	2013-06-30	5 554 534	5 554 534
Stadshypotek AB	3,93 %	2015-06-30	2015-06-30	5 554 533	5 554 533
Handelsbanken	3,90 %	Rörlig	2012-06-30	-	1 679 602
<b>Summa</b>				<b>21 218 134</b>	<b>23 897 736</b>

Ingen planmässig amortering finns på föreningens lån utan extra amortering sker när utrymme finns.

### Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2012-12-31	2011-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	23 945 736	23 945 736
Varav i eget förvar i centralarkivet	-1 727 602	-
<b>Summa</b>	<b>22 218 134</b>	<b>23 945 736</b>

### Not 14 Skuld till koncernföretag

	2012-12-31	2011-12-31
Skuld koncernföretag, Onic fastigheter i Helsingborg AB	-	186 837
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>186 837</b>

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Styrelsearvode och revisionsarvode	33 000	22 000
Sociala avgifter	10 230	6 600
Räntekostnader lån	21 888	-
Förutbetalda avgifter och hyror	85 939	88 098
<b>Summa</b>	<b>151 057</b>	<b>116 698</b>

## Underskrifter

Helsingborg, 2013-03-20 .



Lena Elofsson



Ulf Pettersson



Gun Ek

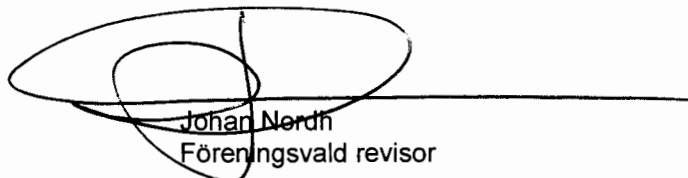


Christina Löfgren



Jan Gustavsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2013-03-21 .



Johan Nordh  
Föreningsvald revisor

## **Revisionsberättelse**

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

### **Rapport om årsredovisningen**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra 23 för år 2012-01-01 - 2012-12-31.

### ***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. För revisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 2012 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 Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra 23.

### ***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 revisionsssed i Sverige.

Som underlag för Mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst

eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt bostadsrättslagen.

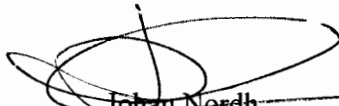
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

***Uttalanden***

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

Helsingborg, 2013-03-21.

  
Johan Nordh  
Föreningsvald revisor







# Information om årsredovisningen

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

**Förvaltningsberättelsen** 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.

Den ena sidan visar föreningens tillgångar, d.v.s. var de bokförda tillgångsvärdena finns i föreningen. Det kan till exempel vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

På den andra sidan visas skulder och eget kapital, d.v.s. hur tillgångarna har finansierats eller var pengarna kommer ifrån. 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 & avlopp.

**Eget kapital** kan utgöras 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 HSB i avräkning.

**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.

---

Materialet sammanställt av HSB Nordvästra Skåne



[www.hsbhbg.se](http://www.hsbhbg.se)