

ÅRSREDOVISNING 2013

Bostadsrättsföreningen

Karl XI Norra 23



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

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

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 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 m². Av dessa 19 lägenheter är 17 upplåtna som bostadsrätt per 2013-12-31. Resterande 2 lägenheter är per 2013-12-31 hyreslägenheter. Motsvarande siffra föregående år var 16 lägenheter upplåtna som bostadsrätt och tre som hyreslägenheter. Föreningen har minskat sin låneskuld genom att amortera 1 500 000 kr under året.

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.

Väsentliga händelser under året

Besiktning har skett löpande under året av styrelsen. Inga större brister konstaterades. Underhållsplanen stämmer och följs och är uppdaterad under året.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

- Värme och ventilationen har förbättrats i hela fastigheten. Då projektet inte är helt avslutat per 2013-12-31 redovisas hittills nedlagda kostnader i balansräkningen under posten pågående nyanläggning.
- Tvättstugan har gjorts i ordning och målats mm. Ny torktumlare har inköpts.

Årets resultat och ställning

Årets resultat uppgår till 10 712 kr (fg år - 201 716 kr).

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 24 331 (fg år - 220 835 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, 6 och 8.

Balansställning per 2013-12-31

Likvida medel uppgår till 875 037 kr (fg år 1 180 790 kr).

Ekonomisk utveckling

	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	1 634	1 591	869
Årets resultat, tkr	11	-202	-4
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	24	-221	-21
Fond för yttre underhåll, tkr	22	36	17
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	595	583	583
Driftskostnader, kr/kvm	235	271	109
Räntekostnader, kr/kvm	307	355	190
Lån, kr/kvm	9 175	9 873	11 120
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm		17 694	

Under året förekommer endast 1 överlåtelse enligt inflyttningsdatum (fg år 4 överlåtelser).
Då endast 1 överlåtelse förekommer redovisas inte överlåtelse i genomsnitt, kr/kvm.

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

Förväntad framtida utveckling

Ekonomi/Underhåll

Enligt föreningens underhållsplan beräknas de närmaste tio årens kostnader för underhåll/investeringar till följande (avrundat till Tkr):

2014-2015: 529 tkr
2016-2017: 207 tkr
2018-2019: 252 tkr
2020-2021: 108 tkr
2022-2023: 12 tkr

Nytt regelverk 2014

Nytt regelverk innebär att föreningens årsredovisning från och med år 2014 kommer att upprättas enligt ett så kallat K-regelverk (kategori 2 och 3). Förändringar kommer troligtvis att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll, vilket kan innebära att framtida resultat och jämförelsetal kommer att avvika från denna årsredovisning.

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 2013-04-15. På stämman deltog 13 samt 1 med fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har vid året slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Ulf Pettersson, ordförande

Johan Nordh, vice ordförande och sekreterare

Christina Löfgren

Jan Gustavsson

Lars Prim

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

2 st informationsblad har delats ut under året. Hemsidan uppdateras också kontinuerligt.

Aktiviteter

En vinprovning som avslutades med grillning på gården har genomförts, ca 10 deltagare.

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-228 017,67
Årets resultat	10 711,72
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-217 305,95

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 634 201	1 590 665
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	1,3,5	-505 589	-618 179
Löpande underhåll	4	-66 767	-84 040
Planerat underhåll		-123 619	-90 881
Fastighetsavgift/-skatt	6	-72 480	-74 505
Avskrivningar		-201 223	-173 939
		<u>-969 678</u>	<u>-1 041 544</u>
Rörelseresultat		664 523	549 121
Ränteintäkter, övriga	7	7 189	12 934
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-661 000	-763 771
Resultat före skatt		10 712	-201 716
Årets resultat		10 712	-201 716

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	10 712	-201 716
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	123 619	90 881
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-110 000	-110 000
Resultat efter disposition av underhåll	24 331	-220 835

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	9		
Byggnader och mark		43 791 110	43 988 968
Pågående nyanläggningar		534 785	5 313
Inventarier, verktyg och installationer		30 283	-
		<u>44 356 178</u>	<u>43 994 281</u>
Summa anläggningstillgångar		44 356 178	43 994 281
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		23 993	2 746
Övriga fordringar		75 401	2 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	5 484	19 533
		<u>104 878</u>	<u>24 656</u>
Kassa och bank	11	875 037	1 180 790
Summa omsättningstillgångar		979 915	1 205 446
SUMMA TILLGÅNGAR		45 336 093	45 199 727

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Insatser		25 156 847	23 735 320
Upplåtelseavgifter		243 073	124 600
Fond för yttre underhåll		22 088	35 707
		<u>25 422 008</u>	<u>23 895 627</u>
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-228 018	-39 921
Årets resultat		10 712	-201 716
		<u>-217 306</u>	<u>-241 637</u>
Summa eget kapital		25 204 702	23 653 990
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	19 718 134	21 218 134
		<u>19 718 134</u>	<u>21 218 134</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		88 362	102 041
Skatteskulder		81 935	74 505
Övriga skulder		15 017	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	227 943	151 057
		<u>413 257</u>	<u>327 603</u>
Summa skulder		20 131 391	21 545 737
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 336 093	45 199 727

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar, se not 13	22 218 134	22 218 134
Summa	22 218 134	22 218 134

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
-Inventarier, verktyg och installationer	Rak	10 år

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

Kapitalinkomster beskattas med 22 %. 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

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Styrelsearvoden	14 390	31 000
justering från fg år	-15 781	10 000
Revisionsarvode	760	2 000
justering från fg år	-478	1 000
Milersättning		130
Sociala kostnader	-1 620	13 362
Summa	-2 729	57 492
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	-	-

Enligt stämmobeslut 2013 är styrelsearvodet och revisionsarvodet inklusive sociala avgifter ett halvt basbelopp, dvs 22 250 kr. Styrelsen/revisorn kommer dock endast ta ut 18 500 kr inklusive sociala avgifter. I föregående års bokslut var det reserverat för ett större belopp jämfört med vad som togs ut därav har föreningen detta till godo detta året.

2011 var styrelsearvode och revisionsarvode reserverade enligt ekonomisk plan. Stämman beslutade dock om ett högre belopp, ett basbelopp. Därav det högre beloppet 2012.

Notera att denna not även ingår som en del i not tre, se "löner och arvoden".

Not 2 Nettoomsättning

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Årsavgifter bostäder	815 769	734 220
Hyror	756 897	818 371
Övriga avgifter	43 660	41 760
Övriga intäkter	42 155	24 880
Avgiftsbortfall	-24 280	-28 566
Summa	1 634 201	1 590 665

Under året har ytterligare en lägenhet upplåtits som bostadsrätt. Denna var tidigare hyreslägenhet.

I övriga intäkter ingår bl.a. försäkringsersättningar.

Not 3 Driftskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
El	40 880	43 683
Uppvärmning	214 788	238 687
Vatten	48 308	31 392
Renhållning	29 285	31 251
Fastighetsservice	51 416	59 121
Försäkring	14 183	13 899
Kommunikation	23 059	22 119
Förvaltning	82 776	119 384
Medlemsverksamhet	3 623	1 150
Löner och arvoden	-2 729	57 493
Summa	505 589	618 179

I förvaltningskostnader ingår mäklararvode för en lägenhet om 34 650 kr. Föregående år förekom mäklararvode om 73 574 kr.

Not 4 Löpande underhåll

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Löpande underhåll	54 553	46 154
Löpande underhåll hissar	3 775	-
Löpande underhåll tvättstugor	1 779	5 836
Löpande underhåll vatten/avlopp	5 512	21 818
Löpande underhåll värme/ventilation	-	10 232
Löpande underhåll utemiljö	1 148	-
Summa	66 767	84 040

Not 5 Ersättning till revisorer

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Föreningsvald revisor	760	2 000
Justering från fg år	-478	1 000
Summa	282	3 000

Notera att denna not även ingår som en del i not tre, se "löner och arvoden".

Not 6 Fastighetsavgift/-skatt

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Den kommunala fastighetsavgiften för år 2013 uppgår till 1 210 kr per lägenhet. Fastighetsskatten för lokaler uppgår till 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Not 7 Ränteintäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Ränteintäkter	7 189	12 934
Summa	7 189	12 934

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Räntekostnader lån	661 000	763 771
Summa	661 000	763 771

Not 9 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Anskaffningsvärde		
Vid årets början	44 309 628	44 309 628
	44 309 628	44 309 628
 Fördelning anskaffning byggnad/mark:		
Anskaffningsvärde byggnad	29 344 261	29 344 261
Anskaffningsvärde mark	14 965 367	14 965 367
Summa	44 309 628	44 309 628
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-320 660	-146 721
-Årets avskrivning enligt plan	-197 858	-173 939
	-518 518	-320 660
 Redovisat värde vid årets slut	43 791 110	43 988 968
 varav byggnader	28 825 743	29 023 601
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

	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	5 313	-
Årets anskaffningar	626 147	5 313
Kostnadsfört som underhåll, avser åtgärder fukt källare	-96 675	-
Vid årets slut	534 785	5 313

Det som finns redovisat som pågående nyanläggning avser värme och ventilationsarbetet. Detta kommer att vara klart under våren 2014.

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

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsförsäkring 2013	-	14 183
Kabel-TV kv 1 2014	5 484	5 350
Summa	5 484	19 533

Not 11 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Handelsbanken	875 037	1 180 790
Summa	875 037	1 180 790

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	23 735 320	124 600	35 707	-39 921	-201 716
Disposition enligt stämmobeslut				-201 716	201 716
Under året erlagda insatser	1 421 527	118 473			
lanspråktagande av fond			-123 619	123 619	
Reservering till fond			110 000	-110 000	
Årets resultat					10 712
Vid årets slut	25 156 847	243 073	22 088	-228 018	10 712

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2013-12-31	2012-12-31
Stadshypotek AB	2,33 %	2014-01-02	2014-04-02	1 609 067	3 109 067
Stadshypotek AB	2,14 %	2014-04-01	2014-04-01	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	2,93 %	2014-09-30	2014-09-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	2,93 %	2016-06-30	2016-06-30	5 554 534	5 554 534
Stadshypotek AB	3,93 %	2015-06-30	2015-06-30	5 554 533	5 554 533
Summa				19 718 134	21 218 134

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

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2013-12-31	2012-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	23 945 736	23 945 736
Varav i eget förvar i centralarkivet	-1 727 602	-1 727 602
Summa	22 218 134	22 218 134

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Styrelsearvode och revisionsarvode	15 150	33 000
Sociala avgifter	3 350	10 230
Räntekostnader lån	9 165	21 888
Förutbetalda avgifter och hyror	200 278	85 939
Summa	227 943	151 057

Underskrifter

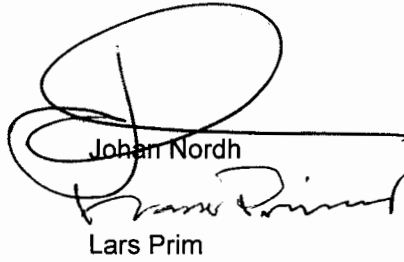
Helsingborg, 2014- 02 - 13 .



Ulf Petersson

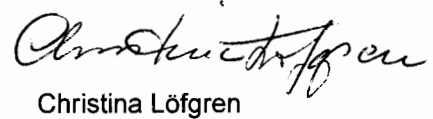


Jan Gustavsson



Johan Nordh

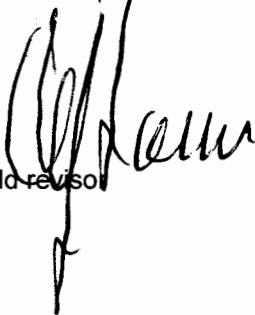
Lars Prim



Christina Löfgren

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014- 02 - 13 .

Ulf Larsson
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 Karl XI Norra 23 för år 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 2013 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 2013.

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 revisions sed 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.

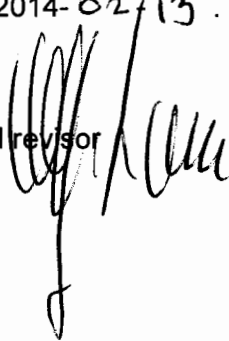
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för min uttalanden.

Uttalanden

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

Helsingborg, 2014-02-13 .

Ulf Larsson
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