

ÅRSREDOVISNING 2014

Bostadsrättsföreningen

Karl XI Norra 23



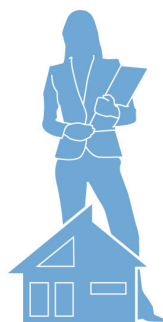
Bostadsrättsföreningen

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 välsmakad 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 Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra 23, org.nr 769622-5684, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med år 2014 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K2 (K=kategori). Förändringar vad gäller uppställningen förekommer därför i årets redovisning. 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 2014-12-31. Resterande 1 lägenhet är per 2014-12-31 hyreslägenhet. Motsvarande siffra föregående år var 17 lägenheter upplåtna som bostadsrätt och 2 som hyreslägenheter. Föreningen har minskat sin låneskuld genom att amortera 1 218 134 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.

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 större brister konstaterades. Underhållsplanen följs och är uppdaterad under året.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

- Värme & ventilationen har förbättrats i hela fastigheten. Projektet är avslutat.
- Ny torktumlare har köpts in under 2014.

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

2015-2016: 60 tkr
2017-2018: 215 tkr
2019-2020: 239 tkr
2021-2022: 38 tkr
2023-2024: 676 tkr (fasader)

Årsavgiften höjdes 1 januari 2015 med 2 % och uppgår efter höjningen till i genomsnitt 606,47 kr per kvm bostadsyta.

Årets resultat och ställning

Årets resultat uppgår till 31 961 kr (fg år 10 712 kr).

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 54 049 kr (fg år 24 331 kr). Reservering till yttre underhåll görs enligt föreningens 20-åriga underhållsplan med 110 000 kr per år.

Årets intäkter

För mer information se not 1 och 2.

Årets kostnader

Från och med detta årsbokslut är det ej längre tillåtet med progressiva avskrivningsplaner. Planen på föreningens byggnad skrivs numer av enligt en linjär plan på 120 år. Avskrivningsbeloppet på föreningens byggnad är 246 374 kr. Föregående år var motsvarande belopp 197 858 kr. Ombyggnaden av värmen och ventilationen skrivs av på 25 år, avskrivningsbeloppet är årligen 21 391 kr. Se vidare tilläggsupplysningar och not 8. För övriga kostnader se not 3-7.

Balansställning per 2014-12-31

Likvida medel uppgår till 903 634 kr (fg år 875 037 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 2014-03-18. På stämman var 19 personer närvarande. 14 var röstberättigade varav en 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

Fyra st infoblad har gått ut under året samt att föreningen har en hemsida, www.brkfarlxi.se där informationen också meddelats.

Aktiviteter

Grillkväll på gården med vinprovning med ca 15 personer närvarande.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	1 553	1 548	1 524	844
Årets resultat, tkr	32	11	-202	-4
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	54	24	-221	-21
Soliditet (%)	58	56	52	46
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	595	595	583	583
Lån, kr/kvm	8 609	9 175	9 873	11 120
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	17 294		17 694	

Under året förekommer 3 st överlåtelse/upplåtelse.

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

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	-195 217,95
Årets resultat	31 960,57
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-163 257,38

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

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	31 961	10 712
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad (Då yttre fond inte motsvaras av hela beloppet lyfts det ut som finns)	132 088	123 619
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-110 000	-110 000
Resultat efter disposition av underhåll	54 049	24 331

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 552 666	1 548 386
Övriga rörelseintäkter	2	45 298	85 815
Summa rörelseintäkter		1 597 964	1 634 201
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-654 514	-684 785
Övriga externa kostnader	4	-42 130	-86 399
Personalkostnader och arvoden	5	-22 194	2 729
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-274 684	-201 223
Summa rörelsekostnader		-993 522	-969 678
Rörelseresultat		604 442	664 523
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 974	7 189
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-575 455	-661 000
Summa finansiella poster		-572 481	-653 811
Resultat efter finansiella poster		31 961	10 712
Resultat före skatt		31 961	10 712
Årets resultat		31 961	10 712

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	8		
Byggnader och mark		44 058 130	43 791 110
Inventarier, verktyg och installationer		58 900	30 283
Pågående nyanläggningar		-	534 785
Summa materiella anläggningstillgångar		44 117 030	44 356 178
Summa anläggningstillgångar		44 117 030	44 356 178
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		2 694	23 993
Övriga fordringar	9	2 590	75 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	22 779	5 484
Summa kortfristiga fordringar		28 063	104 878
Kassa och bank	11	903 634	875 037
Summa omsättningstillgångar		931 697	979 915
SUMMA TILLGÅNGAR		45 048 727	45 336 093

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		26 449 920	25 399 920
Fond för yttre underhåll		-	22 088
Summa bundet eget kapital		26 449 920	25 422 008
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-195 218	-228 018
Årets resultat		31 961	10 712
Summa ansamlad förlust		-163 257	-217 306
Summa eget kapital		26 286 663	25 204 702
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	18 500 000	19 718 134
Summa långfristiga skulder		18 500 000	19 718 134
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		129 035	88 362
Aktuella skatteskulder		1 829	81 935
Övriga skulder	14	-	15 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	131 200	227 943
Summa kortfristiga skulder		262 064	413 257
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 048 727	45 336 093

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

Ställda säkerheter	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	22 218 134	22 218 134
Summa ställda säkerheter	22 218 134	22 218 134

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 lividerat 2012-08-31.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter bostäder	873 004	815 769
Hyror	679 662	756 897
Avgiftsbortfall	-	-24 280
Summa	1 552 666	1 548 386

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Övriga rörelseintäkter	45 298	85 815
Summa	45 298	85 815

Övriga intäkter består främst av bränsletillägg. I övriga intäkter fg år ingick även försäkringsersättning.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ei	26 860	40 880
Uppvärmning	190 375	214 788
Vatten	42 675	48 308
Renhållning	22 285	29 285
Fastighetsservice	59 825	51 416
Försäkring	17 368	14 183
Kommunikation	23 922	23 059
Löpande underhåll, se specifikation	27 754	66 767
Planerat underhåll	170 837	123 619
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	72 613	72 480
Summa	654 514	684 785

Specifikation löpande underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Löpande underhåll	18 527	54 553
Löpande underhåll hissar	-	3 775
Löpande underhåll tvättstugor	-	1 779
Löpande underhåll vatten/avlopp	5 408	5 512
Löpande underhåll värme/ventilation	694	-
Löpande underhåll utemiljö	3 125	1 148
Summa	27 754	66 767

Specifikation Fastighetsavgift/-skatt

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsavgift/-skatt	72 613	72 480

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

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Kreditupplysning	200	950
Kontorsmaterial/Mäklararvode	4 395	41 592
Förvaltningskostnader	33 934	40 234
Övriga externa kostnader	3 601	3 623
Summa	42 130	86 399

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Styrelsearvoden	17 251	14 390
justering från fg år	-	-15 781
Föreningsvald revisor	1 238	760
justering från fg år	-	-478
Sociala kostnader	3 705	-1 620
Summa	22 194	-2 729
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	-	-

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ränteintäkter	2 974	7 189
Summa	2 974	7 189

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Räntekostnader lån	575 130	661 000
Ränta skattekontot	325	-
Summa	575 455	661 000

Not 8 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	29 344 261	29 344 261
Årets investeringar	534 785	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	29 879 046	29 344 261
Ingående ackumulerad avskrivningar	-518 518	-320 660
Årets avskrivningar	-267 765	-197 858
Utgående ackumulerade avskrivningar	-786 283	-518 518
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	14 965 367	14 965 367
Utgående redovisat värde byggnader och mark	44 058 130	43 791 110

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

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	33 648	33 648
Årets anskaffningar	35 535	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 183	33 648
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 365	-
Årets avskrivningar	-6 918	-3 365
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 283	-3 365
Utgående redovisat värde	58 900	30 283

Pågående nyanläggning

	2014-12-31	2013-12-31
Vid årets början	534 785	-
Årets anskaffningar	87 722	534 785
Överfört till om- och tillbyggnader	-534 785	-
Kostnadsfört som underhåll	-87 722	-
Vid årets slut	-	534 785

Avser ombyggnad av värme och ventilation.

Not 9 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	1 496	75 401
Momsfodran	1 094	-
Summa	2 590	75 401

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsförsäkring 2015	17 150	-
Kabel-TV kv 1 2015	5 629	5 484
Summa	22 779	5 484

Not 11 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Handelsbanken	903 634	875 037
Summa	903 634	875 037

Not 12 Eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	25 156 847	243 073	22 088	-228 018	10 712
Disposition enligt stämmobeslut				10 712	-10 712
Under året erlagda insatser	1 037 938	12 062			
Från underhållsfond			-132 088	132 088	
Reservering till underhållsfond			110 000	-110 000	
Årets resultat					31 961
Vid årets slut	26 194 785	255 135	-	-195 218	31 961

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2014-12-31	2013-12-31
Stadshypotek AB	1,83 %	2015-01-02	2015-04-02	1 609 067	1 609 067
Stadshypotek AB	1,83 %	2015-01-01	2015-04-02	781 866	2 000 000
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	3,93 %	2015-06-30	2015-06-30	5 554 533	5 554 533
Summa				18 500 000	19 718 134
Avgår kortfristig del				-	-
Varav långfristig del				18 500 000	19 718 134

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

Not 14 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Moms	-	15 017
Summa	-	15 017

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

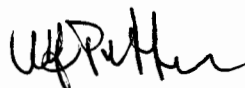
	2014-12-31	2013-12-31
Styrelsearvode och revisionsarvode	18 227	15 150
Sociala avgifter	3 969	3 350
Räntekostnader lån	10 736	9 165
Förutbetalda avgifter och hyror	98 268	200 278
Summa	131 200	227 943

Not 16 Ställda säkerheter

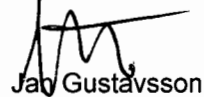
	2014-12-31	2013-12-31
Uttaga pantbrev i fastighet	23 945 736	23 945 736
Varav obelånade	-1 727 602	-1 727 602
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	22 218 134	22 218 134

Underskrifter

Helsingborg, 2015-02-11 .



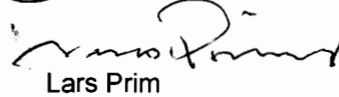
Ulf Petersson



Jan Gustavsson



Johan Nordh

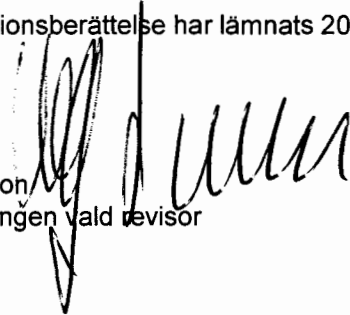


Lars Prim



Christina Löfgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-02-11 .



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 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 revisions sed.

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 2014 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 2014.

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.

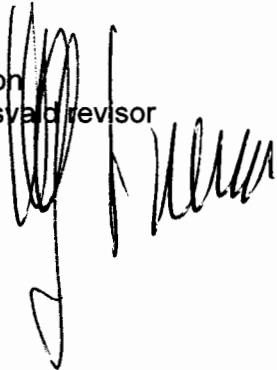
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för min uttalanden.

Uttalanden

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

Helsingborg, 2015-02-11 .

Ulf Larsson
Föreningsvald revisor

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ulf Larsson', written over the typed name and title.

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