

Årsredovisning och revisionsberättelse för

Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra 23

769622-5684

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra 23, org.nr 769622-5684, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 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 samtliga upplåtna som bostadsrätt. Byggår är 1936, huset är renoverat 1984 och 1998.

Föreningen har 5 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 fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Föreningen har gruppavtal med Comhem på telefoni, bredband och digital TV, vilket ingår i avgifterna.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har löpande gjort besiktningar under året.

Underhållsplanen är uppdaterad under året.

Vilket underhåll har genomförts under året:

-Renovering av lokal, byte takfönster, byte passagesystem och porttelefoni har startat i december 2021.

Vilka större underhållsåtgärder planeras för de kommande tio åren:

-Renovering av hissar.

Årets resultat och ställning

Årets resultat uppgår till 314 517 kr (fg år 453 468 kr). Under året förekommer mer kostnader för planerat underhåll.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 1 % från 1 januari 2022.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar per 2021-12-31 var 27 st varav 19 är röstberättigade.
Föreningen höll ordinarie föreningsstämma 2021-06-06, närvarande 19 medlemmar varav 17 lägenheter var representerade.

Styrelse

Styrelsen har vid året slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Magnus Selléus, ordförande

Ulf Pettersson

Linda Hansson

Elin Holmqvist

Enligt föreningens stadgar väljs styrelseledamöter på ett år i taget.

Revisorer

Revisor har varit Jan Hult.

Information

Medlemsinfo har gått ut till medlemmarna. Information finns även på vår hemsida, www.brfkarlxi.se

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 668	1 644	1 633	1 595
Årets resultat, tkr	315	453	427	58
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	364	373	390	215
Soliditet (%)	67	67	65	63
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	625	619	619	606
Lån, kr/kvm	6 515	6 515	7 238	7 496
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	38 199	28 010	34 790	25 543

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

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

Förändring i Eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	27 480 245	469 675	118 159	1 010 452	453 468
Disposition enligt stämmobeslut				453 468	-453 468
Från underhållsfond			-230 769	230 769	
Reservering till underhållsfond			181 000	-180 999	
Årets resultat					314 517
Vid årets slut	27 480 245	469 675	68 390	1 513 690	314 517

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	314 517	453 468
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	230 769	100 064
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-181 000	-181 000
Resultat efter disposition av underhåll	364 286	372 532

Styrelsens förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 513 690,00
Årets resultat	314 517,26
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	1 828 207,26

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 667 568	1 644 212
Övriga rörelseintäkter	2	53 520	76 167
Summa rörelseintäkter		1 721 088	1 720 379
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-927 997	-769 128
Övriga externa kostnader	4	-47 041	-61 006
Personalkostnader och arvoden	5	-30 949	-30 566
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-274 684	-274 684
Summa rörelsekostnader		-1 280 671	-1 135 384
Rörelseresultat		440 417	584 995
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 900	-131 527
Summa finansiella poster		-125 900	-131 527
Resultat efter finansiella poster		314 517	453 468
Resultat före skatt		314 517	453 468
Årets resultat		314 517	453 468

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		42 183 773	42 451 538
Inventarier, verktyg och installationer		10 472	17 390
Summa materiella anläggningstillgångar		42 194 245	42 468 928
Summa anläggningstillgångar		42 194 245	42 468 928
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		41 845	30 629
Övriga fordringar		722	725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 266	25 098
Summa kortfristiga fordringar		68 833	56 452
<i>Kassa och bank</i>	7	2 147 686	1 400 833
Summa omsättningstillgångar		2 216 519	1 457 285
SUMMA TILLGÅNGAR		44 410 764	43 926 213

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		27 949 920	27 949 920
Fond för yttre underhåll		68 390	118 159
Summa bundet eget kapital		28 018 310	28 068 079
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 513 690	1 010 453
Årets resultat		314 517	453 468
Summa fritt eget kapital		1 828 207	1 463 921
Summa eget kapital		29 846 517	29 532 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	14 000 000	14 000 000
Summa långfristiga skulder		14 000 000	14 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		181 333	52 305
Aktuella skatteskulder		4 365	3 872
Övriga skulder		84 555	62 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		293 994	275 211
Summa kortfristiga skulder		564 247	394 213
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 410 764	43 926 213

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 21,4 % 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. Därmed finns en temporär skillnad vid förvärvet på 38.142 tkr och en latent skatteskuld som inte redovisas i balansräkningen. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheterna värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Not 1 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	979 044	969 360
Hyror	688 524	674 852
Summa	1 667 568	1 644 212

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Övriga rörelseintäkter	53 520	76 167
Summa	53 520	76 167

Övriga intäkter består av bl.a.bränsletillägg. Föregående år förekom kostnader som vidarefakturerats.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Energi	285 444	242 146
Vatten	46 089	48 667
Renhållning	36 663	30 307
Fastighetsservice	59 437	51 386
Försäkring	25 098	25 011
Kommunikation	57 961	57 540
Löpande underhåll	110 384	138 427
Planerat underhåll	230 769	100 064
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	76 152	75 580
Summa	927 997	769 128

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kreditupplysning	-	585
Diverse förvaltningskostnader	7 035	17 702
Förvaltningskostnader	33 268	41 959
Juristkostnader	788	-
Övrig föreningsverksamhet	5 950	760
Summa	47 041	61 006

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	22 250	22 000
Föreningsvald revisor	1 550	1 500
Sociala kostnader	7 149	7 066
Summa	30 949	30 566

I sociala kostnader ingår pensionskostnader med

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
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	-2 392 875	-2 125 110
Årets avskrivningar	-267 765	-267 765
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 660 640	-2 392 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	14 965 367	14 965 367
Utgående redovisat värde byggnader och mark	42 183 773	42 451 538

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	14 200 000	12 000 000	26 200 000
Hyreshus lokaler	3 047 000	1 796 000	4 843 000
Summa	17 247 000	13 796 000	31 043 000

Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	69 183	69 182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 183	69 182
Ingående ackumulerade avskrivningar	-51 793	-44 874
Årets avskrivningar	-6 918	-6 918
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 711	-51 792
Utgående redovisat värde	10 472	17 390

Not 7 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handelsbanken	2 147 686	1 400 833
Summa	2 147 686	1 400 833

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek AB	1,05 %	2023-06-30	2023-06-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	0,74 %	2025-06-30	2025-06-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	0,91 %	2028-09-30	2028-09-30	4 000 000	4 000 000
Summa				14 000 000	14 000 000

Avgår kortfristig del - -

Varav långfristig del 14 000 000 14 000 000

Ingen planmässig amortering finns på föreningens lån. Extraamortering görs istället när möjlighet finns.

Enligt SrfU8 ska den del av lånen som förfaller inom ett år redovisas som kort skuld.

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
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

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg, 2022- 03-11.

Magnus Selléus

Ulf Petersson

Linda Hansson

Elin Holmqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift.

Av föreningen vald revisor

Jan Hult

Verifikat

Transaktion 09222115557464857520

Dokument

Karl XI Norra 23Digital årsredovisning 2021.pdf
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2022-03-11 16:56:43 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2022-03-16 20:01:18 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Magnus Selléus (MS)
magnus@selleus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"John-Erik Magnus Selléus"
Signerade 2022-03-11 18:24:05 CET (+0100)

Ulf Pettersson (UP)
ulf.d.pettersson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF
PETTERSSON"
Signerade 2022-03-14 15:14:10 CET (+0100)

Linda Hansson (LH)
linda91hansson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Linda Ellinor Hansson"
Signerade 2022-03-16 20:01:18 CET (+0100)

Elin Holmqvist (EH)
elinholmquist@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELIN
HOLMQVIST"
Signerade 2022-03-11 17:10:13 CET (+0100)

Jan Hult (JH)
janhult@gmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557464857520



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Erik Ingemar Hult"

Signerade 2022-03-11 20:24:13 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

