

Årsredovisning och revisionsberättelse för

Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra 23

769622-5684

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra 23, org.nr 769622-5684, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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:

-Passagesystemets uppgradering slutfördes under januari 2022 och en hissrenovering genomfördes av två hissar under oktober och november 2022, då byttes motorena och hisskorgarna renoverades med ny inredning.

-Lokalrenovering startas i december 2022.

Vilka större underhållsåtgärder planeras för de kommande tio åren:

-En av föreningens lokaler kommer att totalrenoveras för en ny hyresgäst. Inflyttning sker i mars 2023 och avtalstiden på kontraktet kommer att löpa på 8 år.

-Hiss schaktet och dörrarna kommer att målas om under 2023.

Årets resultat och ställning

Årets resultat uppgår till - 1 244 709 kr (fg år 314 517 kr). Under året förekommer mer kostnader för planerat underhåll såsom renovering av hissar och kostnad för renovering av lokal.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 3 % från 1 januari 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar per 2022-12-31 var 27 st varav 19 är röstberättigade.

Föreningsstämman hölls 2022-05-11, 15 medlemmar var närvarande samt två icke medlemmar. 14 av 19 lgh var representerade.

Styrelse

Styrelsen har vid året slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Magnus Selléus, ordförande

Ulf Pettersson

Anders Eriksson Glad

Suppleant:

Azijada Pasic

Enligt föreningens stadgar väljs styrelseledamöter på ett år i taget.

Revisorer

Revisor har varit Jan Hult.

Information

Information har skickats ut till medlemmarna löpande. Information finns även på vår hemsida, www.brkarlxi.se

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 681	1 668	1 644	1 633
Årets resultat, tkr	-1 245	315	453	427
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-1 176	364	373	390
Soliditet (%)	66 %	67	67	65
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	631	625	619	619
Lån, kr/kvm	6 515	6 515	6 515	7 238
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	37 740	38 199	28 010	34 790

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	68 390	1 513 690	314 517
Disposition enligt stämmobeslut				314 517	-314 517
Från underhållsfond*			-249 390	249 390	
Reservering till underhållsfond			181 000	-181 000	
Årets resultat					-1 244 709
Vid årets slut	27 480 245	469 675	-	1 896 597	-1 244 709

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-1 244 709	314 517
Uttag ur Fond för yttre underhåll *	249 390	230 769
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-181 000	-181 000
Resultat efter disposition av underhåll	-1 176 319	364 286

*Motsvaras av det som finns kvar i yttre underhållsfond.

Styrelsens förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 896 597,00
Årets resultat	-1 244 709,08
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	651 887,92

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 681 490	1 667 568
Övriga rörelseintäkter	2	54 972	53 520
Summa rörelseintäkter		1 736 462	1 721 088
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-2 507 436	-927 997
Övriga externa kostnader	4	-47 337	-47 041
Personalkostnader och arvoden	5	-29 708	-30 949
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-274 684	-274 684
Summa rörelsekostnader		-2 859 165	-1 280 671
Rörelseresultat		-1 122 703	440 417
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 894	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 900	-125 900
Summa finansiella poster		-122 006	-125 900
Resultat efter finansiella poster		-1 244 709	314 517
Resultat före skatt		-1 244 709	314 517
Årets resultat		-1 244 709	314 517

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	6		
Byggnader och mark		41 916 007	42 183 773
Inventarier, verktyg och installationer		3 554	10 472
Summa materiella anläggningstillgångar		41 919 561	42 194 245
Summa anläggningstillgångar		41 919 561	42 194 245
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		-	41 845
Övriga fordringar		143 116	722
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 426	26 266
Summa kortfristiga fordringar		171 542	68 833
Kassa och bank	7	1 258 131	2 147 686
Summa omsättningstillgångar		1 429 673	2 216 519
SUMMA TILLGÅNGAR		43 349 234	44 410 764

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		27 949 920	27 949 920
Fond för yttre underhåll		-	68 390
Summa bundet eget kapital		27 949 920	28 018 310
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 896 597	1 513 690
Årets resultat		-1 244 709	314 517
Summa fritt eget kapital		651 888	1 828 207
Summa eget kapital		28 601 808	29 846 517
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	9 000 000	14 000 000
Summa långfristiga skulder		9 000 000	14 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 000 000	-
Leverantörsskulder		211 548	208 104
Aktuella skatteskulder		7 158	4 365
Övriga skulder		48 646	57 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		480 074	293 994
Summa kortfristiga skulder		5 747 426	564 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 349 234	44 410 764

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:

<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 20,6 % 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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	988 848	979 044
Hyror	692 642	688 524
Summa	1 681 490	1 667 568

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övriga rörelseintäkter	54 972	53 520
Summa	54 972	53 520

Övriga intäkter består av bl.a.bränsletillägg.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Energi	285 289	285 444
Vatten	46 907	46 089
Renhållning	40 777	36 663
Fastighetsservice	52 546	59 437
Försäkring	26 266	25 098
Kommunikation	59 961	57 961
Löpande underhåll	58 802	110 384
Planerat underhåll	1 856 986	230 769
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	79 902	76 152
Summa	2 507 436	927 997

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Diverse förvaltningskostnader	11 931	7 035
Förvaltningskostnader	35 406	33 268
Juristkostnader	-	788
Övrig föreningsverksamhet	-	5 950
Summa	47 337	47 041

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvodena, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	22 700	22 250
Föreningsvald revisor	1 600	1 550
Sociala kostnader	5 408	7 149
Summa	29 708	30 949

I sociala kostnader ingår pensionskostnader med

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
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	-2 660 641	-2 392 875
Årets avskrivningar	-267 765	-267 765
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 928 406	-2 660 640
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	14 965 367	14 965 367
Utgående redovisat värde byggnader och mark	41 916 007	42 183 773

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	17 600 000	12 400 000	30 000 000
Hyreshus lokaler	3 607 000	1 497 000	5 104 000
Summa	21 207 000	13 897 000	35 104 000

Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	69 183	69 182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 183	69 182
Ingående ackumulerade avskrivningar	-58 711	-51 792
Årets avskrivningar	-6 919	-6 919
Utgående ackumulerade avskrivningar	-65 630	-58 711
Utgående redovisat värde	3 553	10 471

Not 7 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken	1 258 131	2 147 686
Summa	1 258 131	2 147 686

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-12-31	2021-12-31
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				-5 000 000	-
Varav långfristig del				9 000 000	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

	2022-12-31	2021-12-31
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

Magnus Selléus

Ulf Petersson

Anders Eriksson Glad

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

Av föreningen vald revisor

Jan Hult