

Årsredovisning och revisionsberättelse för

Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra 23

769622-5684

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra 23, org.nr 769622-5684, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 äger fastigheten Karl XI Norra 23, inklusive marken. 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 Tele2 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:
-Slutrenovering av lokalen på gården.
-Dörrstängare på hissarna är installerade/monterade.

Vilka större underhållsåtgärder planeras för de kommande tio åren:
-Ny utrustning i tvättstugan och normalt underhåll.

Årets resultat och ställning

Årets resultat uppgår till 58 474 kr (fg år - 1 244 709 kr). Föregående år förekom mer kostnader för planerat underhåll såsom renovering av hissar och kostnad för renovering av lokal.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 2 % från 1 januari 2024. Vi har tecknat lokalavtal med 3 nya hyresgäster under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar per 2023-12-31 var 27 st varav 19 är röstberättigade.

Föreningsstämman hölls 2023-04-11, 17 medlemmar var närvarande och 15 av 19 lägenheter 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

Informationsblad har gått ut isamband med vissa händelser och hemsidan uppdateras kontinuerligt.

Flerårsöversikt

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr | 1 890 | 1 681 | 1 668 | 1 644 |
| Årets resultat, tkr | 58 | -1 245 | 315 | 453 |
| Soliditet (%) | 66 | 66 | 67 | 67 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm | 650 | 631 | 625 | 619 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter | 50 % | | | |
| Energikostnad el, värme, VA (kr/kvm) | 158 | | | |
| Skuldsättning, kr/kvm | 6 515 | 6 515 | 6 515 | 6 515 |
| Skuldsättning, (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt | 8 934 | | | |
| Räntekänslighet (%) | 14 % | | | |
| Sparande (kr/kvm) | 430 | | | |
| Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm | - | 37 740 | 38 199 | 28 010 |

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. Inga överlåtelser förekommer under året.

Årsavgiften beräknas på boendeytan. Den totala bostads- och lokalytan som är 2 149 kvm.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med en procent. Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är fem):

| | |
|---|-----------|
| 5 | < 4 % |
| 4 | 4 - 7 % |
| 3 | 7 - 10 % |
| 2 | 10 - 20 % |
| 1 | > 20 % |

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar plus planerat underhåll - delar av övriga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten/ 2 149 m².

Förändring i Eget kapital

| | <i>Medlems insatser</i> | <i>Upplåtelse avgifter</i> | <i>Fond yttre underhåll</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Vid årets början enl. fastställd BR | 27 480 245 | 469 675 | | 1 896 597 | -1 244 709 |
| Disposition enligt stämmobeslut | | | | -1 244 709 | 1 244 709 |
| Från underhållsfond* | | | -181 000 | 181 000 | |
| Reservering till underhållsfond | | | 181 000 | -181 000 | |
| Årets resultat | | | | | 58 474 |
| Vid årets slut | 27 480 245 | 469 675 | - | 651 888 | 58 474 |

Resultatförändring efter disposition av underhåll

| | | |
|---|---------------|-------------------|
| Årets resultat | 58 474 | -1 244 709 |
| Uttag ur Fond för yttre underhåll * | 181 000 | 249 390 |
| Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | -181 000 | -181 000 |
| Resultat efter disposition av underhåll | 58 474 | -1 176 319 |

*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 | 651 888,00 |
| Årets resultat | 58 474,05 |
| Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag | 710 362,05 |

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>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 1 889 835 | 1 681 490 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 135 735 | 54 972 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 025 570 | 1 736 462 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och fastighetskostnader | 3 | -1 372 128 | -2 507 436 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -62 390 | -47 337 |
| Personalkostnader och arvoden | 5 | -63 481 | -29 708 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -271 319 | -274 684 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 769 318 | -2 859 165 |
| Rörelseresultat | | 256 252 | -1 122 703 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 19 044 | 3 894 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -216 822 | -125 900 |
| Summa finansiella poster | | -197 778 | -122 006 |
| Resultat efter finansiella poster | | 58 474 | -1 244 709 |
| Resultat före skatt | | 58 474 | -1 244 709 |
| Årets resultat | | 58 474 | -1 244 709 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | 6 | | |
| Byggnader och mark | | 41 648 242 | 41 916 007 |
| Inventarier, verktyg och installationer | | - | 3 554 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 41 648 242 | 41 919 561 |
| Summa anläggningstillgångar | | 41 648 242 | 41 919 561 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgiftsfordringar/Kundfordringar | | 33 891 | - |
| Övriga fordringar | | 933 | 143 116 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 33 725 | 28 426 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 68 549 | 171 542 |
| Kassa och bank | 7 | 1 402 565 | 1 258 131 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 471 114 | 1 429 673 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 43 119 356 | 43 349 234 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter | | 27 949 920 | 27 949 920 |
| Summa bundet eget kapital | | 27 949 920 | 27 949 920 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 651 888 | 1 896 597 |
| Årets resultat | | 58 474 | -1 244 709 |
| Summa fritt eget kapital | | 710 362 | 651 888 |
| Summa eget kapital | | 28 660 282 | 28 601 808 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8 | 9 000 000 | 9 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 9 000 000 | 9 000 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8 | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Leverantörsskulder | | 68 385 | 211 548 |
| Aktuella skatteskulder | | 8 483 | 7 158 |
| Övriga skulder | | 83 140 | 48 646 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 299 066 | 480 074 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 459 074 | 5 747 426 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 43 119 356 | 43 349 234 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 58 474 | -1 244 709 |
| Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar | 271 319 | 274 683 |
| | <u>329 793</u> | <u>-970 026</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 329 793 | -970 026 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | 102 993 | -102 709 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | -288 352 | 183 180 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 144 434 | -889 555 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | - | - |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | - | - |
| Årets kassaflöde | 144 434 | -889 555 |
| Likvida medel vid årets början | 1 258 131 | 2 147 686 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 402 565 | 1 258 131 |

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

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 018 536 | 988 848 |
| Hyror | 871 299 | 692 642 |
| Summa | 1 889 835 | 1 681 490 |

I årsavgiften ingår värme/vatten/tv-avgift/bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Övriga rörelseintäkter | 135 735 | 54 972 |
| Summa | 135 735 | 54 972 |

Övriga intäkter består av bl.a.bränsletillägg, erhållet elstäd (12 929 kr) samt bostadsanpassning.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Energi | 283 603 | 285 288 |
| Vatten | 55 368 | 46 907 |
| Renhållning | 42 334 | 40 777 |
| Fastighetsservice | 56 185 | 52 546 |
| Försäkring | 28 426 | 26 266 |
| Kommunikation | 66 531 | 59 961 |
| Förvaltning utöver avtal | 4 754 | |
| Löpande underhåll | 84 743 | 58 802 |
| Planerat underhåll | 668 952 | 1 856 987 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 81 232 | 79 902 |
| Summa | 1 372 128 | 2 507 436 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Diverse förvaltningskostnader | 11 155 | 11 931 |
| Förvaltningskostnader | 51 235 | 35 406 |
| Summa | 62 390 | 47 337 |

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvodet, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden | 50 500 | 22 700 |
| Föreningsvald revisor | 2 000 | 1 600 |
| Sociala kostnader | 10 981 | 5 408 |
| Summa | 63 481 | 29 708 |

I sociala kostnader ingår pensionskostnader med

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| 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 | -2 928 406 | -2 660 641 |
| Årets avskrivningar | -267 765 | -267 765 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 196 171 | -2 928 406 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark | 14 965 367 | 14 965 367 |
| Utgående redovisat värde byggnader och mark | 41 648 242 | 41 916 007 |

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

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|--------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 69 183 | 69 183 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 69 183 | 69 183 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -65 630 | -58 711 |
| Årets avskrivningar | -3 553 | -6 918 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -69 183 | -65 629 |
| Utgående redovisat värde | - | 3 554 |

Not 7 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Handelsbanken | 902 565 | 1 258 131 |
| Handelsbanken bunden placering | 500 000 | - |
| Summa | 1 402 565 | 1 258 131 |

Not 8 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Ränta | Bindning ränta | Bindning lån | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------|---------|----------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek AB | 4,586 % | 2024-03-29 | 2024-06-28 | 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 | -5 000 000 |
| Varav långfristig del | | | | 9 000 000 | 9 000 000 |

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

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| 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 Pettersson

Anders Eriksson Glad

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

Av föreningen vald revisor

Jan Hult

Verifikat

Transaktion 09222115557511499545

Dokument

865 Karl XI Norra 23 digital ÅR 2023.pdf
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2024-02-26 08:53:44 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2024-02-28 11:32:12 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Magnus Selléus (MS)
magnus@selleus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Magnus Selléus"
Signerade 2024-02-28 10:39:51 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF
PETTERSSON"
Signerade 2024-02-26 19:59:46 CET (+0100)

Anders Eriksson Glad (AEG)
aeglad@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS ERIKSSON GLAD"
Signerade 2024-02-26 15:52:37 CET (+0100)

Jan Hult (JH)
janhult@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan
Erik Ingemar Hult"
Signerade 2024-02-28 11:32:12 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557511499545

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>

