

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra 23, org.nr 769622-5684, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

# 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 m<sup>2</sup>. Av dessa 19 lägenheter är samtliga upplåtna som bostadsrätt. Byggår är 1936, huset är renoverat 1984 och 1998.

Föreningen har 5 hyreslokaler (varav ett förråd) om en yta om 582 m<sup>2</sup>.

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:  
-Normalt underhåll.

Vilka större underhållsåtgärder planeras för de kommande tio åren:  
-Byte till säkerhetsdörrar under Q1 2025.  
-Målning av trapphus.  
-Kontroll av tak på fastigheten.  
-Ny utrustning till tvättstugan.

### Årets resultat och ställning

Årets resultat uppgår till 623 549 kr (fg år 58 474 kr). Föregående år förekom mer kostnader för planerat underhåll såsom renovering av lokal.

Föreningen har under 2024 amorterat på ett lån med 700 000 kr. Styrelsen har beslutat att årsavgiften höjs med 1 % från 1 januari 2025.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar per 2024-12-31 var 28 st varav 19 är röstberättigade.

Föreningsstämman hölls 2024-05-02.

### Styrelse

Styrelsen har vid året slut följande sammansättning:

#### Ledamöter:

Magnus Selléus, ordförande  
Ulf Pettersson  
Azijada Pasic

#### Suppleant:

Anders Eriksson Glad

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

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 023	1 890	1 681	1 668
Årets resultat, tkr	624	58	-1 245	315
Soliditet ( % )	68	66	66	67
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	663	650	631	625
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	50 %	50 %		
Energikostnad el, värme, VA (kr/kvm)	174	158		
Skuldsättning, kr/kvm	6 189	6 515	6 515	6 515
Skuldsättning, (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	8 488	8 934		
Räntekänslighet (%)	13 %	14 %		
Sparande (kr/kvm)	431	430		
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm*		-	37 740	38 199

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

\*Endast en överlåtelse förekommer under året och då visas inget överlåtelsevärde.

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 m<sup>2</sup>.

### 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		651 887	58 474
Disposition enligt stämmobeslut				58 474	-58 474
Från underhållsfond*			-34 983	34 984	
Reservering till underhållsfond			180 000	-180 000	
Årets resultat					623 549
<b>Vid årets slut</b>	<b>27 480 245</b>	<b>469 675</b>	<b>145 017</b>	<b>565 345</b>	<b>623 549</b>

### Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	623 549	58 474
Uttag ur Fond för yttre underhåll	34 984	668 953
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-180 001	-181 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>478 532</b>	<b>546 427</b>

### Styrelsens förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	565 345,00
Årets resultat	623 548,59
<b>Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag</b>	<b>1 188 893,59</b>

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>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 023 332	1 889 835
Övriga rörelseintäkter	2	61 764	135 735
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 085 096</b>	<b>2 025 570</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och fastighetskostnader	3	-822 891	-1 372 128
Övriga externa kostnader	4	-65 929	-62 390
Personalkostnader och arvoden	5	-69 492	-63 481
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-267 765	-271 319
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 226 077</b>	<b>-1 769 318</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>859 019</b>	<b>256 252</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		37 677	19 044
Räntekostnader och liknande resultatposter		-273 147	-216 822
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-235 470</b>	<b>-197 778</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>623 549</b>	<b>58 474</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>623 549</b>	<b>58 474</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>623 549</b>	<b>58 474</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	6		
Byggnader och mark		41 380 477	41 648 242
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>41 380 477</u>	<u>41 648 242</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>41 380 477</b></u>	<u><b>41 648 242</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		64 272	33 891
Övriga fordringar		1 909	933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 482	33 725
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>100 663</u>	<u>68 549</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	7	518 728	500 000
<b>Kassa och bank</b>	8	1 225 045	902 565
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>1 844 436</b></u>	<u><b>1 471 114</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>43 224 913</b></u>	<u><b>43 119 356</b></u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		27 949 920	27 949 920
Fond för yttre underhåll		145 017	-
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>28 094 937</b>	<b>27 949 920</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		565 345	651 888
Årets resultat		623 549	58 474
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 188 894</b>	<b>710 362</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 283 831</b>	<b>28 660 282</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	4 000 000	9 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 000 000</b>	<b>9 000 000</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 300 000	5 000 000
Leverantörsskulder		87 290	68 385
Aktuella skatteskulder		2 721	8 483
Övriga skulder		139 204	83 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		411 867	299 066
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 941 082</b>	<b>5 459 074</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>43 224 913</b>	<b>43 119 356</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	623 549	58 474
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	<u>267 765</u>	<u>271 319</u>
	<u>891 314</u>	<u>329 793</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>891 314</b>	<b>329 793</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-32 115	102 993
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>182 007</u>	<u>-288 352</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 041 206</b>	<b>144 434</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Bunden placering i Handelsbanken	<u>-18 728</u>	<u>-500 000</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-18 728</b>	<b>-500 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	<u>-700 000</u>	<u>-</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-700 000</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>322 478</b>	<b>-355 566</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>902 566</b>	<b>1 258 131</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 225 044</b>	<b>902 565</b>

## 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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 038 924	1 018 536
Hyror	984 408	871 299
<b>Summa</b>	<b>2 023 332</b>	<b>1 889 835</b>

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

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	61 764	135 735
<b>Summa</b>	<b>61 764</b>	<b>135 735</b>

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

### Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	38 674	41 387
Uppvärmning	265 730	242 215
Vatten	68 789	55 368
Renhållning	38 447	42 334
Fastighetsservice	57 385	56 185
Försäkring	32 722	28 426
Kommunikation	68 244	66 531
Förvaltning utöver avtal	-	4 754
Löpande underhåll	135 905	84 743
Planerat underhåll	34 984	668 953
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	82 011	81 232
<b>Summa</b>	<b>822 891</b>	<b>1 372 128</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Diverse förvaltningskostnader	13 661	11 155
Förvaltningskostnader	52 268	51 235
<b>Summa</b>	<b>65 929</b>	<b>62 390</b>

## Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

### Arvodet, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	55 300	50 500
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Sociala kostnader	12 192	10 981
<b>Summa</b>	<b>69 492</b>	<b>63 481</b>

I sociala kostnader ingår pensionskostnader med

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

## Not 6 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
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	-3 196 171	-2 928 406
Årets avskrivningar	-267 765	-267 765
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 463 936	-3 196 171
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	14 965 367	14 965 367
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>41 380 477</b>	<b>41 648 242</b>

### 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
<b>Summa</b>	<b>21 207 000</b>	<b>13 897 000</b>	<b>35 104 000</b>

### Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	69 183	69 183
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 183	69 183
Ingående ackumulerade avskrivningar	-69 183	-65 630
Årets avskrivningar		-3 553
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 183	-69 183
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 7 Kortfristiga placeringar

	<i>Löptid</i>	2024-12-31	2023-12-31
Bunden placering i Handelsbanken	2024-12-09---2025-03-10	518 728	500 000
<b>Summa</b>		<b>518 728</b>	<b>500 000</b>

### Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken	1 225 045	902 565
<b>Summa</b>	<b>1 225 045</b>	<b>902 565</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

<i>Långivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bindning ränta</i>	<i>Bindning lån</i>	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek AB	2,952 %	2025-03-30	2025-06-30	4 300 000	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
<b>Summa</b>				<b>13 300 000</b>	<b>14 000 000</b>
Avgår kortfristig del				<b>-9 300 000</b>	<b>-5 000 000</b>
Varav långfristig del				<b>4 000 000</b>	<b>9 000 000</b>

Ingen planmässig amortering finns på föreningens lån. Extraamortering görs istället när möjlighet finns. Under året har 700 000 kr amorterats. Enligt SrfU8 ska den del av lånen som förfaller inom ett år redovisas som kort skuld.

### Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	23 945 736	23 945 736
Varav obelånade	-1 727 602	-1 727 602
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>22 218 134</b>	<b>22 218 134</b>

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg

Magnus Selléus

Ulf Pettersson

Azijada Pasic

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

Av föreningen vald revisor

Jan Hult



# Verifikat

Transaktion 09222115557539975421

## Dokument

865 ÅR digital signering 2024.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2025-02-24 14:11:29 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-02-25 10:15:39 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 2025-02-25 09:38:27 CET (+0100)

Ulf Pettersson (UP)

ulf.d.pettersson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF

PETTERSSON"

Signerade 2025-02-25 09:42:52 CET (+0100)

Azijada Pasic (AP)

pazijada@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"AZIJADA PASIC"

Signerade 2025-02-24 14:51:25 CET (+0100)

Jan Hult (JH)

janhult@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan

Erik Ingemar Hult"

Signerade 2025-02-25 10:15:39 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557539975421

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>

