

Årsredovisning för
Brf Karl XI:s
769622-8795

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Karl XI:s, 769622-8795 får härmed avge årsredovisning för 2023, föreningens elfte räkenskapsår.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2013-06-13 fastigheten Halmstad Bågen 22 i Halmstad kommun.

Föreningens boyta fördelar sig på följande lägenhetsindelning

- 1 st 1 rum och kök
- 15 st 2 rum och kök
- 1 st 3 rum och kök
- 3 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 1 385 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Halland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastighetens tekniska status

Styrelsen föreslår att årets disponibla vinstmedel disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med föreningens stadgar, avsättes ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning

Från 2018-02-01 ansvarar Crendo för fastighetens tekniska underhåll.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens lån är placerade till följande villkor:

	Ursprungligt lånebelopp	Räntesats	Utbetalt datum	Bundet till	Lånebelopp 2023-12-31	Amortering 2023
Swedbank	2 280 000	3,540 %	2013-06-13	2029-03-23	2 253 017	4 015
Swedbank	2 280 000	2,300 %	2013-06-13	2025-03-25	2 253 017	4 015
Swedbank	2 280 000	3,960 %	2013-06-13	2025-03-25	2 255 017	3 049
Swedbank	1 200 000	5,289 %	2015-02-06	90 dgr löpande	675 000	60 000
	8 040 000				7 434 051	71 079

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes under verksamhetsåret med 2 %.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Från den 1 januari 2008 ersattes fastighetsskatten delvis av en fastighetsavgift som tillfaller kommunen. För flerbostadshus är den nya fastighetsavgiften 1 589 kr per bostadslägenhet för räkenskapsåret 2023, men högst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. För lokaler utgår fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokalen.

Avskrivningar

I april 2014 kom Bokföringsnämnden med förtydligande av sina tidigare rekommendationer gällande avskrivningar av immatriella och materiella tillgångar (BFN 2009:1). Progressiva avskrivningar är ej angett som metod vilket har medfört att avskrivningarna på fastigheten har lagts om till linjära över 80 år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med EkonomiUtveckling Peter Kellner AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet är ett löpande ettårsavtal med en ömsesidig uppsägningstid senast 3 månader före avtalstidens utgång. Årets bokförda kostnader inkluderar kostnaden för årsbokslut och Årsredovisning 2023.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 20 medlemmar. Under 2023 har en (1) lägenhet bytt ägare .

Verksamheten under året som gått

Byte av fjärrvärmeväxlare. Byte av ytterdörrar till källaringångarna samt byte av belysning i källarutrymmena. Ny utomhusbelysning på baksidan. Satt gångbryggor på taken. Byte av flertalet termostater på element i lägenheterna. Ombesiktning av OVK.

Verksamhet under det kommande året

Dags för ny underhållsplan där vi har kontaktat Crendo. Utefter ny underhållsplan planerar vi nya åtgärder. Nybyggnad av en pergola på baksidan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-06-13 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Maria Ljungné	Ordförande
Rosa Ekström	Ledamot
Johanna Kristensson	Ledamot
Mats Larsson	Ledamot
Nadia Faraguna	Ledamot
Klara Wikström	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållt 9 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Marianne Anckar

Valberedning

Ylva Byström
1 st vakant plats

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2013-04-04 och reviderades efter stämmobeslut och nyregistrerades 2015-04-09.
Under år 2023 anpassades stadgarna gällande avloppsbyte, registreringen gjordes hos Bolagsverket 2023-01-19.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	978 206	959 952	941 382	941 008
Resultat efter finansiella poster	-228 214	-140 738	-122 733	-64 291
Soliditet, %	65	65	65	65
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt	699	-	-	-
Skuldsättning/kvm	5 310	-	-	-
Sparande/kvm	147	-	-	-
Räntekänslighet, %	7,6	-	-	-
Energikostnad/kvm	185	-	-	-
Skuldsättn/kvm upplåten med bostadsrätt	5 265	-	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	99	-	-	-

För att finansiera framtida ekonomiska åtaganden höjdes månadsavgifterna den 1/1 2024 med fyra (4) procent. Plan är att höja avgifterna nästa år (2025) med två (2) procent. Styrelsen har nytecknat ett befintligt lån med rörlig tremånadersränta under 2023 och bevakar räntemarknaden.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	16 914 315	407 880	-2 735 664
Återföring från yttre fond		-125 809	
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till yttrefond		71 400	-71 400
Årets resultat			-228 214
Vid årets slut	16 914 315	353 471	-3 035 278

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 807 064
årets resultat	-228 214
Totalt	-3 035 278
disponeras för	
föreningens fond för yttre underhåll	71 400
balanseras i ny räkning	-3 106 678
Summa	-3 035 278

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

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, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	978 206	959 952
Övriga rörelseintäkter		8 559	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		986 765	959 952
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-687 181	-652 856
Personalkostnader		-7 305	-7 407
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-307 774	-280 970
Summa rörelsekostnader		-1 002 260	-941 233
Rörelseresultat		-15 495	18 719
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-212 770	-159 457
Summa finansiella poster		-212 719	-159 457
Resultat efter finansiella poster		-228 214	-140 738
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-228 214	-140 738
Skatter			
Årets resultat		-228 214	-140 738

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	20 276 375	20 305 645
Inventarier, verktyg och installationer		163 125	-
Summa materiella anläggningstillgångar		20 439 500	20 305 645
Summa anläggningstillgångar		20 439 500	20 305 645
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		25	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 091	21 244
Summa kortfristiga fordringar		22 116	21 244
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 507 172	2 044 830
Summa kassa och bank		1 507 172	2 044 830
Summa omsättningstillgångar		1 529 288	2 066 074
SUMMA TILLGÅNGAR		21 968 788	22 371 719

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Yttre fond	5	353 471	407 880
Upplåtelseavgifter		1 029 269	1 029 269
Inbetalda insatser		15 885 046	15 885 046
Summa bundet eget kapital		17 267 786	17 322 195
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 807 064	-2 594 926
Årets resultat		-228 214	-140 738
Summa fritt eget kapital		-3 035 278	-2 735 664
Summa eget kapital		14 232 508	14 586 531
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		7 434 051	7 505 130
Summa långfristiga skulder		7 434 051	7 505 130
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		38 616	38 904
Skatteskulder		62 160	59 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		201 453	181 594
Summa kortfristiga skulder		302 229	280 058
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 968 788	22 371 719

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	8 033 000	8 033 000
Summa ställda säkerheter	8 033 000	8 033 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

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	-228 214	-140 738
Återföring yttre fond	-125 809	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	307 774	280 970
	<u>-46 249</u>	<u>140 232</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-46 249	140 232
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-872	-976
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	22 171	1 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-24 950	140 456
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-441 629	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-441 629	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-71 079	-70 985
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-71 079	-70 985
Årets kassaflöde	-537 658	69 471
Likvida medel vid årets början	2 044 830	1 975 359
Likvida medel vid årets slut	1 507 172	2 044 830

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar redovisat värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning av fastigheten görs i enlighet med Bokföringsnämndens rekommendationer från 2014 (förtydligande av BFN 2009:1). Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter ett beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	80
-Markanläggningar	20
-Byggnadsinventarier	10

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Hysesintäkter lokal	4 862	5 304
Hysesintäkter p-plats	21 600	21 600
Årsavgifter bostäder	951 744	933 048
Summa	978 206	959 952

I föreningens årsavgifter ingår kostnader för el, värme, vatten & avlopp, sophämtning samt abonnemang för analog tv.

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2023	2022
Reparation och underhåll	125 723	45 923
Fastighetsskötsel	23 475	23 052
Summa Fastighetsskötsel	149 198	68 975
El	30 182	36 720
Uppvärmning	189 463	187 402
VA	39 300	54 743
Renhållning	46 229	46 187
Städning	46 950	46 095
Snöröjning	3 073	37 769
Summa Taxebundna kostnader	355 197	408 916
Fastighetsskatt	31 780	30 380
Försäkring	29 117	31 819
Övr fastighetskostnader	44 726	39 421
Adm kostnader	77 163	73 345
Summa Övriga kostnader	182 786	174 965
Summa	687 181	652 856

Not 4 Byggnader, mark och byggnadsinventarier

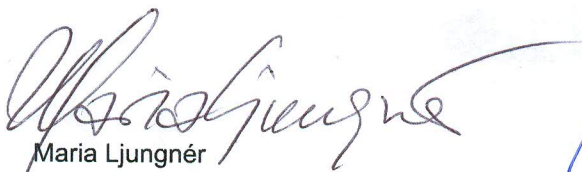
	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	22 909 967	22 909 967
-Nyanskaffningar	441 629	
	<u>23 351 596</u>	<u>22 909 967</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 604 322	-2 323 352
-Årets avskrivning enligt plan	-307 774	-280 970
	<u>-2 912 096</u>	<u>-2 604 322</u>
Redovisat värde vid årets slut	20 439 500	20 305 645
Taxeringsvärde byggnader	16 400 000	16 400 000
Taxeringsvärde mark	7 400 000	7 400 000
Vid årets slut	23 800 000	23 800 000

Not 5 Yttre fond

	2023	2022
Redovisat värde vid årets början	407 880	341 880
Avsättning som gjorts under året	71 400	66 000
Belopp som tagits i anspråk under året	-125 809	-
Redovisat värde vid årets slut	353 471	407 880
Vid årets slut	353 471	407 880

Underskrifter

Halmstad 2024-05-16




Maria Ljungner
Ordförande




Rosa Ekström
Ledamot



Johanna Kristensson
Ledamot



Mats Larsson
Ledamot



Nadia Faraguna
Ledamot



Klara Wikström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-05-16



Marianne Anckar

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Karl XI:s

Org nr 769622-8795

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karl XI:s för räkenskapsåret 2023.

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. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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 bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med bolagets 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 mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med Bostadsrättslagen, Årsredovisningslagen och föreningens stadgar och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Karl XI:s finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Revisionsberättelse

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 resultat samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Karl XI:s för räkenskapsåret 2023.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen, Årsredovisningslagen och föreningens stadgar.

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 handlat i strid med Bostadsrättslagen, Årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Halmstad den 16 maj 2024


Marianne Anckar
revisor