

Årsredovisning för

# Brf Karl XI:s

769622-8795

Räkenskapsåret

**2021-01-01 - 2021-12-31**

**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 2021, föreningens nionde 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 2021-12-31	Amortering 2021
Swedbank	2 280 000	1,27 %	2013-06-13	2023-03-24	2 260 663	3 283
Swedbank	2 280 000	1,18 %	2013-06-13	2022-03-25	2 260 663	3 283
Swedbank	2 280 000	3,45 %	2013-06-13	2023-03-27	2 259 789	3 367
Swedbank	1 200 000	0,86 %	2015-02-06	2024-01-25	795 000	60 000
	<b>8 040 000</b>				<b>7 576 115</b>	<b>69 933</b>

###### Årsavgifter

Årsavgifterna har under verksamhetsåret varit oförändrade.

###### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Från den 1 januari 2008 ersattes fastighetsskatten delvis av en fastighetsavgift som tillfaller kommunen. För flerbostadshus är den nya fastighetsavgiften 1 459 kr per bostadslägenhet för räkenskapsåret 2021, 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 2021.

#### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 20 medlemmar. Under 2021 har tre lägenheter bytt ägare .

#### Verksamheten under året som gått

Föreningen fortsätter att projektera fler förråd i källarplanet.

#### Verksamhet under det kommande året

Fortsatt projektering av källarplanet, byta belysningen i trapphusen samt att påbörja genomgång av sophusets utförande och eventuell tillbyggnad.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2021-10-06 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jörgen Hansson	Ledamot	Ordförande
Margareta Gustafsson	Ledamot	
Mats Larsson	Ledamot	
Johanna Kristensson	Ledamot	
Maria Ljungnér	Ledamot	

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

Styrelsen har under året hållt 8 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 2019 anpassades stadgarna till gällande lagstiftning, registrerades hos Bolagsverket 2020-01-10.

#### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	941 382	941 008	923 022	904 196
Resultat efter finansiella poster	-122 733	-64 291	-16 309	-71 631
Soliditet, %	65	65	65	65

## Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	16 914 315	275 880	-2 340 193
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till yttrefond		66 000	-66 000
Årets resultat			-122 733
<b>Vid årets slut</b>	<b>16 914 315</b>	<b>341 880</b>	<b>-2 528 926</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 406 193
årets resultat	-122 733
Totalt	-2 528 926
disponeras för	
föreningens fond för yttre underhåll	66 000
balanseras i ny räkning	-2 594 926
Summa	-2 528 926

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		941 382	941 008
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>941 382</b>	<b>941 008</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-636 923	-572 816
Personalkostnader		-4 704	-2 399
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-280 970	-280 970
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-922 597</b>	<b>-856 185</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>18 785</b>	<b>84 823</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 518	-149 114
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-141 518</b>	<b>-149 114</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-122 733</b>	<b>-64 291</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-122 733</b>	<b>-64 291</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-122 733</b>	<b>-64 291</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	20 586 615	20 867 585
Summa materiella anläggningstillgångar		20 586 615	20 867 585
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		20 586 615	20 867 585
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	1	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 267	19 673
Summa kortfristiga fordringar		20 268	19 673
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 975 359	1 855 505
Summa kassa och bank		1 975 359	1 855 505
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 995 627	1 875 178
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		22 582 242	22 742 763

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Yttre fond		341 880	275 880
Upplåtelseavgifter		1 029 269	1 029 269
Inbetalda insatser		15 885 046	15 885 046
Summa bundet eget kapital		17 256 195	17 190 195
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 406 193	-2 275 902
Årets resultat		-122 733	-64 291
Summa fritt eget kapital		-2 528 926	-2 340 193
<b>Summa eget kapital</b>		14 727 269	14 850 002
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		7 576 115	7 646 048
Summa långfristiga skulder		7 576 115	7 646 048
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		41 824	20 794
Skatteskulder		57 760	56 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		179 274	169 799
Summa kortfristiga skulder		278 858	246 713
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		22 582 242	22 742 763

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	8 033 000	8 033 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>8 033 000</b>	<b>8 033 000</b>

### Ansvarsförbindelser

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

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-122 733	-64 291
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	280 970	280 971
	<u>158 237</u>	<u>216 680</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>158 237</b>	<b>216 680</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-595	84
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	32 145	6 431
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>189 787</b>	<b>223 195</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-69 933	-68 266
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-69 933</b>	<b>-68 266</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>119 854</b>	<b>154 929</b>
Likvida medel vid årets början	<u>1 855 505</u>	<u>1 700 577</u>
Likvida medel vid årets slut	<b>1 975 359</b>	<b>1 855 506</b>



## 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

### Not 2 Övriga rörelsekostnader

	2021	2020
Reparation och underhåll	114 798	101 767
Fastighetsskötsel	22 952	22 500
<b>Summa Fastighetsskötsel</b>	<b>137 750</b>	<b>124 267</b>
El	24 266	16 802
Uppvärmning	167 591	155 509
VA	43 568	27 011
Renhållning	51 065	51 790
Städning	42 075	45 000
Snöröjning	15 232	2 239
<b>Summa Taxebundna kostnader</b>	<b>343 797</b>	<b>298 351</b>
Fastighetsskatt	29 180	28 580
Försäkring	25 719	29 531
Övr fastighetskostnader	37 226	28 648
Adm kostnader	63 251	63 439
<b>Summa Övriga kostnader</b>	<b>155 376</b>	<b>150 198</b>
<b>Summa</b>	<b>636 923</b>	<b>572 816</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2021	2020
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	22 909 967	22 909 967
	<u>22 909 967</u>	<u>22 909 967</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 042 382	-1 761 412
-Årets avskrivning enligt plan	-280 970	-280 970
	<u>-2 323 352</u>	<u>-2 042 382</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>20 586 615</b>	<b>20 867 585</b>
Taxeringsvärde byggnader	13 600 000	13 600 000
Taxeringsvärde mark	8 400 000	8 400 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>

## Underskrifter

Halmstad 2022-05-08



Jörgen Hansson  
Ordförande



Margareta Gustafsson  
Ledamot



Mats Larsson  
Ledamot



Johanna Kristensson  
Ledamot



Maria Ljungné  
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2022-05-12



Marianne Anckar

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

### Bostadsrättsföreningen Karl XI:s

Org nr 769622-8795

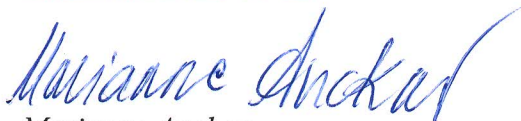
Jag har granskat Årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **Bostadsrättsföreningen Karl XI:s** för år 2021. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att Årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av Årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om Årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att Årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat Årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållande i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med Bostadsrättslagen, Årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med Årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Halmstad 2022-05-12



Marianne Anckar  
revisor