

Årsredovisning för

# Brf Karl XI:s

769622-8795

Räkenskapsåret  
2019-01-01 - 2019-12-31

**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 2019, föreningens sjunde 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 diponibla 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 2019-12-31	Amortering 2019
Swedbank	2 280 000	1,36 %	2013-06-13	2020-03-25	2 266 200	2 752
Swedbank	2 280 000	1,18 %	2013-06-13	2022-03-25	2 266 914	2 038
Swedbank	2 280 000	3,45 %	2013-06-13	2023-03-27	2 266 200	2 752
Swedbank	1 200 000	1,66 %	2015-02-06	2021-02-05	915 000	60 000
	<b>8 040 000</b>				<b>7 714 314</b>	<b>67 542</b>

##### Årsavgifter

Årsavgifterna har under verksamhetsåret höjts med 2%.

##### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Från den 1 januari 2008 ersattes fastighetsskatten delvis av en fastighetsavgift som tillfaller kommunen. För flerbostadshus är den nya fastighetsavgiften 1 377 kr per bostadslägenhet för räkenskapsåret 2019, 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 2019.

**Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 20 medlemmar. Under 2019 har tre lägenheter bytt ägare .

**Verksamheten under året som gått**

Föreningen fortsätter att projektera en ny lägenhet och fler förråd i källarplanet. Föreningen har också påbörjat en ny energideklaration under året samt systematiskt brandskyddsarbete. Dessutom har en medlemsdag genomförts med röjning i källare och vindar samt grillning.

**Verksamhet under det kommande året**

Fortsatt projektering av källarplanet och värmesystemet.

**Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2019-05-15 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Hans Nilsson	Ledamot	Ordförande	2 år
Margareta Gustafsson	Ledamot		2 år
Elin Göransson	Ledamot		2 år
Natasha Isaksson	Ledamot		2 år
Jörgen Hansson	Ledamot		1 år

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**

Fredrik Norberg  
Ylva Byström

**Föreningens stadgar**

Föreningens stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2013-04-04 och reviderades efter stämmobeslut och nyregistrerades 2015-04-09.

Dessutom har föreningen under 2019 anpassat stadgarna till gällande lagstiftning.

**Flerårsöversikt**

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	923 022	904 196	902 802	903 588
Resultat efter finansiella poster	-16 309	-71 631	-100 001	-906 021
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	174 900	-2 158 613
Årets förändring		34 980	
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till yttrefond			-34 980
Årets resultat			-16 309
<b>Vid årets slut</b>	<b>16 914 315</b>	<b>209 880</b>	<b>-2 209 902</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 193 593
årets resultat	-16 309
Totalt	-2 209 902
disponeras för	
föreningens fond för yttre underhåll	66 000
balanseras i ny räkning	-2 275 902
Summa	-2 209 902

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

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		923 022	904 196
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>923 022</b>	<b>904 196</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-490 692	-486 636
Personalkostnader		-6 284	-11 273
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-280 971	-280 971
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-777 947</b>	<b>-778 880</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>145 075</b>	<b>125 316</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 384	-196 947
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-161 384</b>	<b>-196 947</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-16 309</b>	<b>-71 631</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-16 309</b>	<b>-71 631</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-16 309</b>	<b>-71 631</b>



**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	21 148 555	21 429 526
Summa materiella anläggningstillgångar		21 148 555	21 429 526
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		21 148 555	21 429 526
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 095	1 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 662	17 864
Summa kortfristiga fordringar		19 757	18 951
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 700 577	1 490 447
Summa kassa och bank		1 700 577	1 490 447
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 720 334	1 509 398
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		22 868 889	22 938 924



**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Yttre fond		209 880	174 900
Upplåtelseavgifter		1 029 269	1 029 269
Inbetalda insatser		15 885 046	15 885 046
Summa bundet eget kapital		17 124 195	17 089 215
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 193 593	-2 086 982
Årets resultat		-16 309	-71 631
Summa fritt eget kapital		-2 209 902	-2 158 613
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 914 293</b>	<b>14 930 602</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		7 714 314	7 781 856
Summa långfristiga skulder		7 714 314	7 781 856
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		15 382	9 664
Skatteskulder		54 280	53 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		170 620	163 762
Summa kortfristiga skulder		240 282	226 466
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 868 889</b>	<b>22 938 924</b>

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**
**Ställda säkerheter**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<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	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------



**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-16 309	-71 631
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	280 971	280 971
	<u>264 662</u>	<u>209 340</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>264 662</b>	<b>209 340</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-806	2 556
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	13 816	3 116
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>277 672</b>	<b>215 012</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-67 542	-67 467
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-67 542</b>	<b>-67 467</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>210 130</b>	<b>147 545</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 490 447</b>	<b>1 342 902</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 700 577</b>	<b>1 490 447</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>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	80
-Markanläggningar	20

### Not 2 Övriga rörelsekostnader

	2019	2018
Reparation och underhåll	19 907	18 097
Fastighetsskötsel	24 769	21 063
Underhåll avlopp	-	-
<b>Summa Fastighetsskötsel</b>	<b>44 676</b>	<b>39 160</b>
EI	19 175	19 625
Uppvärmning	158 066	163 769
VA	30 590	32 023
Renhållning	45 391	42 135
Städning	45 000	41 250
Snöröjning	6 366	9 725
<b>Summa Taxebundna kostnader</b>	<b>304 588</b>	<b>308 527</b>
Fastighetsskatt	27 540	26 740
Försäkring	22 891	26 429
Övr fastighetskostnader	28 052	27 537
Adm kostnader	62 945	58 243
<b>Summa Övriga kostnader</b>	<b>141 428</b>	<b>138 949</b>
<b>Summa</b>	<b>490 692</b>	<b>486 636</b>



**Not 3 Byggnader och mark**

	2019	2018
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	-1 480 441	-1 199 470
-Årets avskrivning enligt plan	-280 971	-280 971
	<u>-1 761 412</u>	<u>-1 480 441</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>21 148 555</b>	<b>21 429 526</b>
Taxeringsvärde byggnader	13 600 000	11 200 000
Taxeringsvärde mark	8 400 000	5 000 000
Vid årets slut	<u>22 000 000</u>	<u>16 200 000</u>



**Underskrifter**

Halmstad 2020-05-27

Hans Nilsson  
Ordförande



Natasha Isaksson  
Ledamot



Jörgen Hansson  
Ledamot



Min revisionsberättelse har avgivits 2020-05-27

  
Marianne Anckar

Margareta Gustafsson  
Ledamot



Elin Göransson  
Ledamot



## 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 2019. 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 uttalande 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 2020-05-27**

  
Marianne Anckar  
revisor