



ÅRSREDOVISNING 2017

Bostadsrättsföreningen Karl XI

Org nr 745000-0679

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karl XI (745000-0679) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsföreningen Karl XI u.p.a i Lund bildades den 1 maj 1927 och ombildades till Bostadsrättsföreningen Karl XI i Lund den 20 juli 1992. Nuvarande stadgar registrerades den 3 oktober 2016.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes år 1930 på fastigheten Erik Dahlberg 6 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Karl XI-gatan 8A och 8B..

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	1	37
2	4	225
3	7	560
4	3	332
	15	1 154

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2017, varvid samtliga röstberättigade medlemmar deltog.

Stämman beslutade enhälligt att anta nya stadgar.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Sonja Andersson	ordförande
Rolf Karlsson	vice ordförande
Michael Johnson	sekreterare
Gustav Holmberg	styrelseledamot
Staffan Andersson	styrelseledamot
Karin Karlsson	styrelsesuppleant
Christian Norvik	styrelsesuppleant

Le Hong	Revisor
Jens Öhman	Revisor
Dan Holmberg	Revisorssuppleant

Statffan Andersson har under året fungerat som vicevård.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Krafttringen	Elavtal
Krafttringen	Uppvärmning med fjärrvärme
Comhem	Kabel-TV / Bredband / ip-telefoni
HSB Skåne	Ekonomisk förvaltning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Underhåll

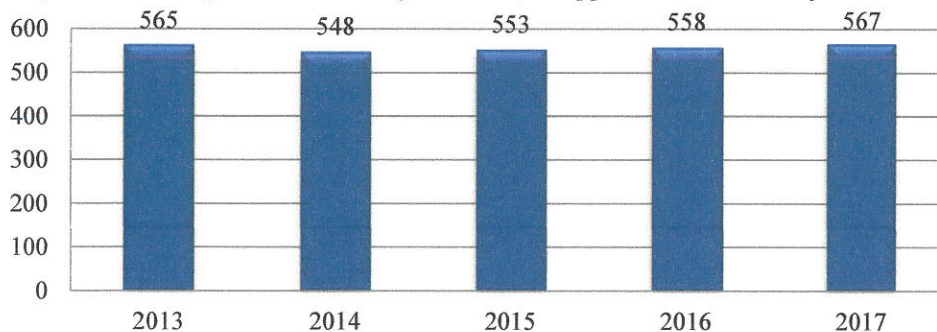
Under hösten har utvändig målning av fönster och portar samt fönsterrenovering utförts av målarfirman Sandå. I samband målningsarbetena har Lunds Glasmästeri satt i ett nytt fönsterparti till tvättstugan och skafferierna har försetts med innerfönster alternativ isolering. Brandvarnare har satts upp i trapphus, källar- och vindsutrymmen. Nya skumsläckare har placerats i trapphus och vind.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 567 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen beslöt att höja avgifterna med 1,5% från 2017-01-01.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	23
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	24

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 1 bostadsrätt överlåtits (förra året överläts 1 bostadsrätt). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	688	676	670	664
Resultat efter finansiella poster, tkr	72	24	31	15
Eget kapital, tkr	74	1	-23	-54
Taxeringsvärde, tkr	19 400	19 400	15 400	15 400
-varav byggnad, tkr	9 800	9 800	8 800	8 800
Soliditet	3%	0%	-1%	-2%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	567	558	553	548
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 250	2 066	2 066	2 109
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	74	79	81	87
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	13%	12%	15%	16%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	65	65	65	52
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	0	32	41	39
Avskrivning/m ² byggnadsyta	64	64	64	75

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser*	Reserv fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid						
årets ingång	109 850	5 000	614 814	-752 592	24 069	1 141
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				24 069	-24 069	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar		-5 000	80 000	-75 000		0
Årets resultat					72 456	72 456
Belopp vid						
årets utgång	109 850	0	694 814	-803 523	72 456	73 597

*Posten medlemsinsatser innehåller medlemsinsatser och upplåtelseavgifter.

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-728 523
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt stadgar	-75 000
Årets resultat	72 456
Summa till stämmans förfogande	-731 067

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-731 067
-------------------------	-----------------

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	687 992	676 104
Övriga rörelseintäkter		0	5 645
Summa rörelseintäkter		687 992	681 749
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-410 963	-415 350
Underhåll enligt plan		0	-37 500
Övriga externa kostnader	3	-15 862	-11 869
Personalkostnader	4	-27 406	-27 406
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-74 203	-74 203
Summa rörelsekostnader		-528 434	-566 328
Rörelseresultat		159 558	115 421
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	110
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 102	-91 462
Summa finansiella poster		-87 102	-91 352
Resultat efter finansiella poster		72 456	24 069
Årets resultat		72 456	24 069

Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	72 456	24 069
Reservering till fond för yttre underhåll	-75 000	-75 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0	37 500
Över-/underskott efter disposition av underhåll	-2 544	-13 431

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar.

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	2 039 865	2 114 068
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	6	391 288	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		2 431 153	2 114 068
Summa anläggningstillgångar		2 431 153	2 114 068
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		240	945
Övriga fordringar	7	16 773	16 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	8 563	8 907
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		25 576	26 625
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	18 274	18 274
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		18 274	18 274
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	386 805	373 390
<i>Summa kassa och bank</i>		386 805	373 390
Summa omsättningstillgångar		430 655	418 289
SUMMA TILLGÅNGAR		2 861 808	2 532 357

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		109 850	109 850
Reservfond		0	5 000
Fond för yttre underhåll		694 814	614 814
<i>Summa bundet eget kapital</i>		804 664	729 664
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-803 523	-752 592
Årets resultat		72 456	24 069
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-731 067	-728 523
Summa eget kapital		73 597	1 141
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	2 596 288	2 384 288
Summa långfristiga skulder		2 596 288	2 384 288
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		84 297	52 214
Övriga skulder	13	10 705	8 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	96 921	86 393
Summa kortfristiga skulder		191 923	146 928
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 861 808	2 532 357

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta; övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter 0,8% - 6,7%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens stadgar. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

1 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter bostäder	654 084	644 436
Intäkter kabel-TV	31 668	31 668
Andrahandsuthyrning	2 240	0
Summa nettoomsättning	687 992	676 104
2 Driftskostnader	2017	2016
Löpande underhåll	15 469	36 899
El	20 363	18 742
Uppvärmning	221 039	224 942
Vatten, avlopp	34 477	28 599
Renhållning, sophämtning	18 897	18 666
Kabel-TV, internet	34 011	33 600
Fastighetsförsäkringspremier	8 907	8 846
Fastighetsskatt	19 725	19 020
Förvaltningsavtal	38 075	26 036
Summa drift	410 963	415 350
3 Övriga externa kostnader	2017	2016
Kontorsmaterial, tele, porto	4 605	2 946
Övriga förvaltningskostnader	11 257	8 923
Summa övriga externa kostnader	15 862	11 869

4 Personalkostnader	2017	2016
Löner för anställda	12 000	12 000
Övrig lön/ersättning styrelsen	10 000	10 000
Sociala avgifter	5 406	5 406
Summa personalkostnader	27 406	27 406

5 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 415 945	3 415 945
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 415 945	3 415 945
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 301 878	-1 227 675
Årets avskrivningar	-74 203	-74 203
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 376 081	-1 301 878
Redovisat värde	2 039 865	2 114 068
Taxeringsvärde	2017-12-31	2016-12-31
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	9 800 000	9 800 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	9 600 000	9 600 000
Summa taxeringsvärde	19 400 000	19 400 000

Fastighetsbeteckning: Erik Dahlberg 6
Byggnads- och värdeår: 1930

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 15.

6 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2017-12-31	2016-12-31
Belopp vid årets början	0	0
Pågående arbeten fastigheter	391 288	0
Utgående redovisat värde	391 288	0

Pågående nyanläggning avser fönsterrenovering. Total utgift beräknas bli 418 000 kr och arbetet beräknas vara klart 2019.

7 Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	16 773	16 773
Summa övriga fordringar	16 773	16 773

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	0	8 907
Förutbetald kabel-tv	8 563	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 563	8 907

9 Övriga kortfristiga placeringar	2017-12-31	2016-12-31
Placeringskonto Handelsbanken	18 274	18 274
Summa övriga kortfristiga placeringar	18 274	18 274

10 Kassa och bank	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto bank	386 781	373 366
Handelsbanken	24	24
Summa kassa och bank	386 805	373 390

11 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

12 Skulder till kreditinstitut				2017-12-31	2016-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	1,61%	2020-09-30	0	200 000	200 000
Stadshypotek	5,70%	2018-06-30	0	800 000	800 000
Stadshypotek	3,31%	2018-03-01	0	450 000	450 000
Stadshypotek	1,54%	2021-06-30	0	800 000	588 000
Stadshypotek	1,45%	2019-09-30	0	346 288	346 288
			0	2 596 288	2 384 288
Nästa års amortering beräknas uppgå till				4 500	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 591 788	2 384 288
Genomsnittsränta vid årets utgång				3,12%	
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till				18 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				2 573 788	

Två av föreningens lån ska slutbetalas under 2018. Styrelsen bedömer att lånen kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och de klassificeras därför som långfristiga per 2017-12-31, förutom den del som kommer att amorteras under år 2018 som klassificeras som kortfristiga.

13 Övriga kortfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Övriga kortfristiga skulder	10 705	8 321
Utgående värde	10 705	8 321

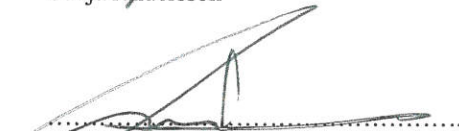
14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen el	3 355	1 764
Upplupen värme	52 445	31 841
Upplupen sophämtning	1 605	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	36 196	49 050
Upplupna räntekostnader	3 320	3 738
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	96 921	86 393

15 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning		
Uttagna pantbrev i fastighet	2 803 000	2 803 000
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	2 803 000	2 803 000

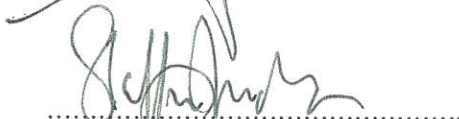
Lund 28 / 5 2018.


Sonja Andersson

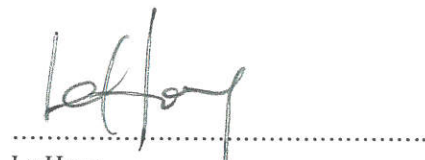

Rolf Karlsson


Michael Johnson


Gustav Holmberg


Staffan Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 28 / 5 2018.


Le Hong
Föreningsvald revisor


Jens Öhman
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse till årsmötet i Brf Karl XI i Lund 2018-05-28.

Organisationsnummer 745000-0679

Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för Brf Karl XI i Lund

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 de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vi har planerat och utfört 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 föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens 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. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Karl XI för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Styrelsens ansvar Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund 2018-05-28


Le Hong Chan
Föreningsvald revisor


Jens Öhman
Föreningsvald revisor