

Årsredovisning för

**Bostadsrättsföreningen Karl XII i Lund**

745000-0307

Räkenskapsåret

**2017-01-01 - 2017-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karl XII i Lund, 745000-0307 får härmed avge årsredovisning för 2017.

### Verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Erik Dahlberg 4 i Lund. Föreningen upplåter bostadslägenheter med bostadsrätt till sina medlemmar och hyr ut en lokal.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### SLUTGILTIGT GODKÄNNANDE AV BRANDMYNDIGHETERNA

Vid en besiktning 2013 av brandskydd i vår fastighet, konstaterades att våra lägenhets- och vindsdörrar inte uppfyllde kraven på brandsäkerhet. Utöver detta konstaterades också omfattande brister av brandskyddet kopplat till allvarliga byggfel av lgh 32.

Föreningen fick ett förläggande av Räddningstjänst Syd och blev därmed skyldig att avhjälpa felen. Det har varit en lång, kostsam och på många sätt mödosam process. Men nu är lägenhets- vinds- och källardörrarna utbytta och i december justerade dörrleverantören vissa felaktigheter i monteringen.

Under det gångna året fick vi, efter en total ombyggnad av vinden i anslutning till lgh 32, ett slutgiltigt godkännande av brandmyndigheterna, då denna lägenhet nu är brandsäkrad.

### Egna balkonger?

En enkät bland medlemmarna initierade att det finns ett intresse för att veta mer om möjligheten att på egen bekostnad bygga balkong. Styrelsen tillsatte därför en grupp med uppgift att ta fram mer information om vad detta kan komma att innebära.

### Städning av källare

För att komma till rätta med ohyra och skadedjur i våra källare rekommenderade vårt skadedjurs-försäkringsbolag NOMOR storstädning.

I samband med två helger i juni hyrde föreningen container för utrensning av källarförråd. Alla uppmanas att hålla rent och snyggt såväl i våra vinds- som källarutrymmen för att hålla ohyran borta.

### Byte av vattenmätare

Genom att uppdatera husets vattenmätare har styrelsen kunnat sänka föreningens kostnader för vattenförbrukning.

### Systematiskt brandskyddsarbete

Under 2017 har flera styrelsemedlemmar genomgått utbildning i Systematiskt brandskyddsarbete. Styrelsen har utsett brandskyddsansvariga som genomför månatliga brandskyddsronder för att kontrollera att alla krav uppfylls och förbättra brandsäkerheten. Styrelsen har därför ersatt de tre befintliga brandsläckarna längst ner i våra trapphus med nya och även monterat brandsläckare högst upp i trapphusen i anslutning till vindarna. En brandsläckare har monterats i källaren under Karl XII 8A. Samtliga brandsläckare är nu även skyltade enligt gällande lag.

### Perspektiv Bredband

Efter ett stämmobeslut den 6 april tecknades ett gruppavtal för bredband och telefoni med Svenska Stadsnät Perspektiv. Avtalet innebär att alla medlemmar har möjlighet att använda sig av tjänsterna. Avgiften för bredband är inräknad i våra månadsavgifter.

### **Nya medlemmar**

Under 2017 har 8 bostadsrätter övergått till nya medlemmar

*Lgh 21 A Alfred, Bernt & Herman Kuntscher*

*Lgh 8 Maria Rosendahl*

*Lgh 3 Anna Doyle*

*Lgh 1 Joshua-Stephen Burguete-Kirkman och Ida Burguete Holmgren*

*Lgh 30 Anders och Elisabet Norman*

*Lgh 12 Annica Andersson*

*Lgh 11 Cecilia Pernes & Hugo Mansfeld*

*Lgh 20 Kristina Sundquist*

### **Kontinuerliga åtgärder**

Utöver detta har fler andra nödvändiga, liksom kontinuerligt återkommande åtgärder genomförts; inköp och installation av ny torktumlare, putsning av fönster i trapphus, trädgårdsskötsel, klippning av magnolia, lagning/putsning av gatufasad mur/sockel, tillsyn och reparation av port mot Karl XII- gatan, uppsättning av belysning ovanför dörrar mot innergård. Vidare förbättring av ventilation föreningslokal och arkitektkontor, justering av lås källar- vindsdörrar m m.

### **Styrelse**

Ordinarie ledamöter:

Margit Hanquist, ordförande

Goran Bosevski, vice ordförande

Jacob Mannheimer, kassör

Jonas Fritze, sekreterare

Sven Heilo, ordinarie ledamot

Suppleanter

Tomas Swanström

Sara Probert- Lindström

Styrelsen har avhållit 10 styrelsemöten

### **Revision**

Revision:

Sven Hägg, revisor

Anna Larsson

Magdalena Cwikiel, suppleant

### **Medlemsinformation**

Under året har 5 nummer av föreningens informationsblad KULKNAPPEN skickats ut till medlemmarna via mail.



Flerårsöversikt	Belopp i kkr			
	2017	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 693	1 673	1 729	1 680
Rörelseresultat	-117	52	96	178
Resultat efter finansiella poster	-172	6	40	99
Balansomslutning	7 845	8 029	6 038	5 862
Soliditet, %	23	24	32	33

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	1 694 125	441 416	-173 886
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Överföring till Fond för yttre underhåll		112 812	-112 812
Uttag ur Fond för yttre underhåll		-200 000	200 000
Årets resultat			-171 578
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 694 125</b>	<b>354 228</b>	<b>-258 276</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Stämman föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-86 698
årets resultat	-171 578
<b>Totalt</b>	<b>-258 276</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

uttag ur Fond för yttre underhåll	-250 000
överföring till Fond för yttre underhåll	139 641
balanseras i ny räkning	-147 917
<b>Summa</b>	<b>-258 276</b>

Styrelsen föreslår att föreningsstämman beslutar att medlen disponeras så att till fonden för yttre underhåll, enligt föreningens stadgar, reserveras ett belopp lika med 0,3% av taxeringsvärdet 46 547 000 kronor.

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	1 693 475	1 672 626
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<u>1 693 475</u>	<u>1 672 626</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 575 276	-1 347 425
Personalkostnader	2	-72 338	-112 194
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-162 943	-160 720
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 810 557</u>	<u>-1 620 339</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-117 082</u>	<u>52 287</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 497	-46 664
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-54 496</u>	<u>-46 641</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-171 578</u>	<u>5 646</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-171 578</u>	<u>5 646</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-171 578</u>	<u>5 646</u>

SF S/H MP

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	6 983 364	6 907 616
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	6 595
Summa materiella anläggningstillgångar		6 983 364	6 914 211
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		6 983 364	6 914 211
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		4 806	742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 409	42 942
Summa kortfristiga fordringar		49 215	43 684
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		811 991	1 071 192
Summa kassa och bank		811 991	1 071 192
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		861 206	1 114 876
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		7 844 570	8 029 087



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		1 694 125	1 694 125
Fond för yttre underhåll		354 228	441 416
Summa bundet eget kapital		<u>2 048 353</u>	<u>2 135 541</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-86 698	-179 533
Årets resultat		-171 578	5 646
Summa fritt eget kapital		<u>-258 276</u>	<u>-173 887</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 790 077</u>	<u>1 961 654</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder	6	<u>5 700 000</u>	<u>5 700 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>5 700 000</u>	<u>5 700 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		80 092	171 342
Skatteskulder		0	-794
Övriga skulder		15 710	9 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>258 691</u>	<u>187 459</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>354 493</u>	<u>367 433</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>7 844 570</u>	<u>8 029 087</u>

EF S% MAB

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### 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. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Maskiner och inventarier	5

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

##### *Soliditet*

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

#### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Förändringar i föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och de redovisas över balansräkningen. Efter att beslut tagits av föreningsstämman sker reservering till, respektive ianspråktagande ur, fonden för yttre underhåll.

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

### Not 3 Nettoomsättning

#### **Nettoomsättning**

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Årsavgifter	1 464 965	1 464 965
Hysesintäkter	213 964	209 364
Övriga intäkter	14 503	444
<b>Summa</b>	<b>1 693 432</b>	<b>1 674 773</b>

EF SF WP



#### Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 812 556	7 812 556
-Nyanskaffningar	232 096	
	<u>8 044 652</u>	<u>7 812 556</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-904 940	-753 233
-Årets avskrivning enligt plan	-156 348	-151 707
	<u>-1 061 288</u>	<u>-904 940</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>6 983 364</b>	<b>6 907 616</b>
Taxeringsvärde byggnader:	24 630 000	22 016 000
Taxeringsvärde mark:	<u>21 917 000</u>	<u>15 588 000</u>
Vid årets slut	46 547 000	37 604 000

#### Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	49 747	49 747
Vid årets slut	<u>49 747</u>	<u>49 747</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-43 152	-34 139
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-6 595	-9 013
Vid årets slut	<u>-49 747</u>	<u>-43 152</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>6 595</b>

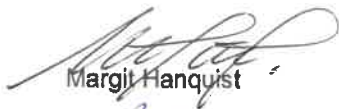
*[Handwritten signatures and initials]*

### Not 6 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	5 700 000	5 700 000
<b>Totalt</b>	<b>5 700 000</b>	<b>5 700 000</b>
Följande belopp förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen		
<b>Totalt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Underskrifter

Lund den 1 februari



Margit Hanquist



Goran Bojevski



Jacob Mannheimer

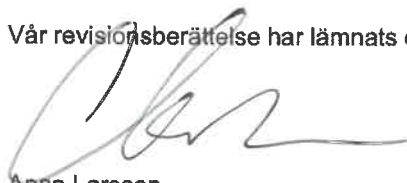


Jonas Fritze



Sven Heilo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 180218



Anna Larsson  
Revisor



Sven Hägg  
Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE  
för  
BRF KARL XII i Lund

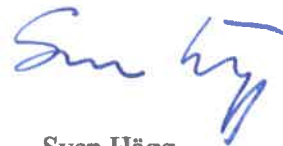
Vi har granskat bokföringen, och räkenskaperna  
för år 2017, utan att finna något att anmärka på.

Vi föreslår att resultat- och balansräkningen fastställs.  
att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för  
räkenskapsåret.

Lund i februari 2018



Anna Larsson



Sven Hägg