

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Karl XII i Lund

745000-0307

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bostadsrättsföreningen Karl XII i Lund, 745000-0307, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Allmänt om 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.

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

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	Belopp i kkr 2015-12-31
Nettoomsättning	1,682	1,684	1,693	1,673	1,729
Rörelseresultat	1,202	-37	-117	52	96
Balansomslutning	8,945	7,812	7,845	8,029	6,038
Resultat efter finansiella poster	1131	-93	-172	6	40
Soliditet %	31.6	22.0	23.0	24.0	32.0
Årsavgift/kvadratmeter	552	552	552	552	552
Belåning/kvadratmeter	1899	1899	1899	1899	1200
Räntekostnad/kvadratmeter (lgh)	23.5	18.3	18.5	15.6	18.7
Energikostnad/kvadratmeter (lgh)	133	162	163	112	152

Definitioner: se not

Fördelning av totalt yta:

Lägenheter: 2 826 m²

Lokaler: 175 m²

Totalt: 3 001 m²

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

BALKONGPROJEKTET

Efter ett informationsmöte om att bygga egna balkonger kallade styrelsen till en extra stämma där medlemmarna fick möjlighet att ta ställning till styrelsens balkongförslag. En klar majoritet röstade för styrelsens förslag om att realisera projektet med undantag av förslaget om en gemensam balkong på plan 5 i 8 A som avslogs. Styrelsen fick därmed i uppdrag att ta fram konkreta lösningar för det tekniska utförandet, skaffa nödvändiga tillstånd och presentera avtalsförslag till de medlemmar som är intresserade av att bygga balkong. Kostnaden för de enskilda balkongerna betalas helt av de medlemmar som väljer att tacka ja.

VÄLKOMMEN ERSÄTTNING FÖR BYGGFEL

Efter en lång och mångårig kamp mellan BRF KARL XII i Lund och försäkringsbolaget Bostadsgaranti fick föreningen ersättning med 800 000 kr för byggfel kopplade till nybyggnad av vindlägenhet. Vi kan med stor sannolikhet säga att vi är en av få motparter som överhuvudtaget lyckats få ut ersättning via en byggfelsförsäkring. Detta extra tillskott i kassan kommer att sättas undan som fond för kommande reparationer och renoveringar.

SYSTEMATISKT BRANDSSKYDDARBETE

Styrelsens brandskyddsansvariga har genomfört månatliga brandskyddsronder för att kontrollera att alla krav uppfylls samtidigt som vi arbetar för att kontinuerligt förbättra brandsäkerheten.

CONTAINER FÖR ÄRLIG UTRENSNING

Liksom föregående år hyrde styrelsen in en container för att ge alla möjlighet att rensa upp såväl i egna lägenheten som i respektive vind/källare.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like "SH", "MJP", and "SH".

JÄRNSTAKET RENOVERAT

Husets fina, gamla järnstaketet mot Erik Dahlbergsgatan var i stort behov av renovering och är nu upprustat och stärkt för att stå emot tidens tand åtskilliga år framöver.

RADONMÄTNING

Enligt nya strålskyddslagen som började gälla den 1 juni 2019 är föreningen skyldig optimera strålskyddet och vidta åtgärder så att radonhalten i huset hålls låg. Gränsvärdet, 200 becquerel per kubikmeter luft (Bq/m³) är en nivå man ska försöka komma under och helst så långt under som möjligt. Medelvärdet efter avslutad mätning baserat på ett urval lägenheter blev 40(Bq/m³). Radonhalten i fastigheten ligger helt på mycket låga nivåer.

NYA MEDLEMMAR

Under 2019 har 2 bostadsrätter övergått till nya medlemmar:

Lgh 23 Anna Mc Clintock

Lgh 11 Kristina & Bengt Landahl

ÖVRIGA KONTINUERLIGA ÅTGÄRDER

Utöver detta har fler andra nödvändiga, liksom kontinuerligt återkommande åtgärder genomförts; uppdatering av avtal, kontroll och service av maskiner i tvättstuga, service av hissar, kontroll av el i trapphusen, putsning av fönster i trapphus, trädgårdsskötsel m m.

Styrelse

Ordinarie ledamöter: Goran Bosevski ordförande, Margit Hanquist, vice ordförande, Jacob Mannheimer, kassör, Jonas Fritze, sekreterare, Eva-Karin Persson, ordinarie ledamot.

Suppleanter: Sven Heilo och Hugo Mansfeld

Styrelsen har avhållit 9 styrelsemöten.

Revision

Revisorer: Jan-Åke Åkesson och Anna Larsson

Suppleant Magdalena Cwikiel

Medlemsinformation

Under året har 6 nummer av föreningens informationsblad

KULKNAPPEN skickats ut till medlemmarna via mail.

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	1,694,125	354,228	-490,565
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Överföring till Fond för yttre underhåll		139,641	
Årets resultat			1,130,842
Vid årets slut	1,694,125	493,869	640,277

Förslag till disposition av föreningens resultat

Stämman föreslår att fritt eget kapital, 640,277 kronor, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Överföring till Fond för yttre underhåll	-156,090
Balanseras i ny räkning	484,187
Summa	328,097

Styrelsen föreslår att föreningsstämman beslutar att medeln disponeras så att till fonden för yttre

Handwritten signatures and initials:
L
M
J.P.
J.F.
J.M.
K.

underhåll, enligt föreningens stadgar, reserveras ett belopp lika med 0,3% av taxeringsvärdet 156 090 kronor.

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including what appears to be "2019" and other illegible marks.

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>
Nettoomsättning	2	1,681,974	1,684,049
Övriga rörelseintäkter	3	800,000	-
		<u>2,481,974</u>	<u>1,684,049</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-	-1,744
Övriga externa kostnader		-1,111,008	-1,468,534
Personalkostnader		-116,917	-81,366
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-52,558	-169,820
Rörelseresultat		<u>1,201,491</u>	<u>-37,415</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70,649	-55,233
Resultat efter finansiella poster		<u>1,130,842</u>	<u>-92,648</u>
Resultat före skatt		<u>1,130,842</u>	<u>-92,648</u>
Årets resultat		<u>1,130,842</u>	<u>-92,648</u>

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "L", "SM", and "5/16", along with a circular stamp.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	6,787,930	6,827,016
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	40,419	53,891
		<u>6,828,349</u>	<u>6,880,907</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6,828,349</u>	<u>6,880,907</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	1,365
Övriga fordringar		4,895	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17,278	10,048
		<u>22,173</u>	<u>11,413</u>
Kassa och bank		2,094,357	919,457
Summa omsättningstillgångar		<u>2,116,530</u>	<u>930,870</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>8,944,879</u>	<u>7,811,777</u>

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "JF", "Sto", and "SKM".

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		1,694,125	1,694,125
Reservfond		493,869	493,869
		<u>2,187,994</u>	<u>2,187,994</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-490,565	-397,917
Årets resultat		1,130,842	-92,648
		<u>640,277</u>	<u>-490,565</u>
Summa eget kapital		<u>2,828,271</u>	<u>1,697,429</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	5,700,000	5,700,000
		<u>5,700,000</u>	<u>5,700,000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		121,131	161,452
Övriga kortfristiga skulder		26,308	20,218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		269,169	232,678
		<u>416,608</u>	<u>414,348</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>8,944,879</u>	<u>7,811,777</u>

led
SFB
MMP
Jy
KRP

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), vilket är föreningens första år enligt dessa redovisningsprinciper.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjande perioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

	År
Byggnader	200
Inventarier	5

Kommande investeringar i anläggningstillgångar får var för sig en avskrivningstid som fastställs av styrelsen i samband med första bokslutet efter investeringen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	1,465,006	1,465,006
Hysesintäkter	208,886	206,364
Övriga intäkter	8,082	12,679
Summa	1,681,974	1,684,049

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Försäkringsersättningar	800,000	0
Summa	800,000	0

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	8,044,652	8,044,652
Vid årets slut	8,044,652	8,044,652
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1,217,636	-1,061,288
-Årets avskrivning	-39,086	-156,348

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

Vid årets slut	-1,256,722	-1,217,636
Redovisat värde vid årets slut	6,787,930	6,827,016

Varav mark

Akkumulerade anskaffningsvärden	227,160	227,160
Redovisat värde vid årets slut	227,160	227,160

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	117,110	117,110
Vid årets slut	117,110	117,110
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-63,219	-49,747
-Årets avskrivning	-13,472	-13,472
Vid årets slut	-76,691	-63,219
Redovisat värde vid årets slut	40,419	53,891

Not 6 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	5,700,000	5,700,000

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	6,200,000	6,200,000
	6,200,000	6,200,000

Not 7 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

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

Rörelseresultat

Resultat för finansiella poster.

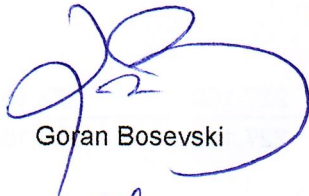
Soliditet:

(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

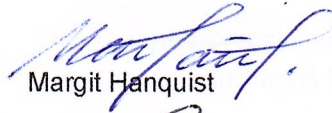
Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like SH, JF, and others.

Underskrifter

Lund 2020-02-03



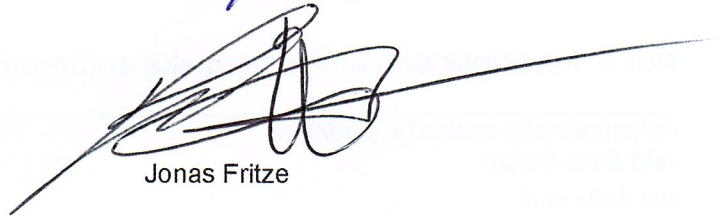
Goran Bosevski



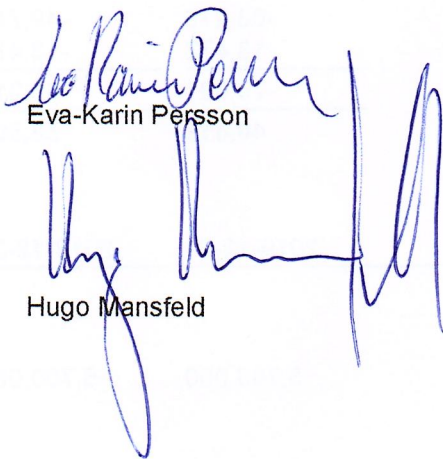
Margit Hanquist



Jacob Mannheimer



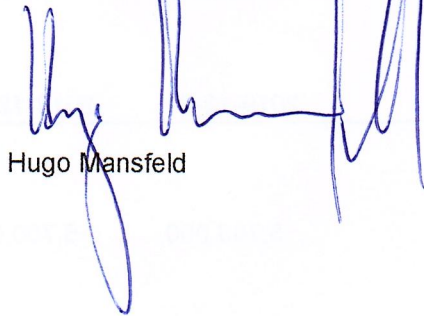
Jonas Fritze



Eva-Karin Persson

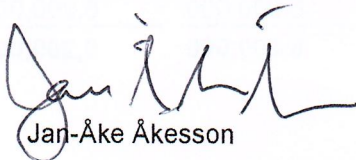


Sven Heilo

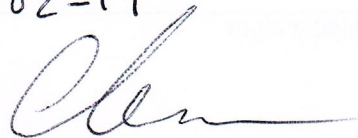


Hugo Mansfeld

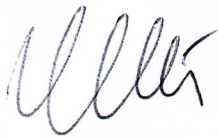
Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-02-14



Jan-Åke Åkesson



Anna Larsson



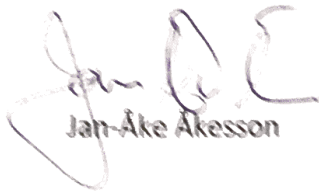
Magdalena Cwikiel

REVISIONSBERÄTTELSE
för
BRF KARL XII I LUND

Vi har granskat bokföringen och räkenskaperna för år 2019 utan att finna något att anmärka på.

Vi föreslår att resultat och balansräkning fastställs
att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Lund 11 februari 2020


Jan-Åke Åkesson


Annä Larsson