

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra 23, org.nr 769622-5684, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra 23 är ett privatbostadsföretag som registrerades 2011-01-04. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Föreningen äger fastigheten Karl XI Norra 23, inklusive marken. Föreningen upplåter i denna fastighet bostadsrättslägenheter och hyr ut lokaler enligt nedan. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Karlsgatan 3-5.

Föreningen har 19 bostadslägenheter med en totalyta om 1 567 m². Av dessa 19 lägenheter är samtliga upplåtna som bostadsrätt. Byggår är 1936, huset är renoverat 1984 och 1998.

Föreningen har 5 hyreslokaler (varav ett förråd) om en yta om 582 m².

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 2 rum & kök, 7 st
- 3 rum & kök, 10 st
- 4 rum & kök, 2 st

Föreningen har också 2 garageplatser. Byggnaderna fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Föreningen har gruppavtal med Tele2 på telefoni, bredband och digital TV, vilket ingår i avgifterna.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har löpande gjort besiktningar under året. Underhållsplanen är uppdaterad löpande.

Vilket underhåll har genomförts under året:
-Byte till säkerhetsdörrar i alla lägenheter.
-Målning av trapphusen.
-Renovering av lokal.
-Reparation av vattenläcka i lägenhet och trappa.

Vilka större underhållsåtgärder planeras för de kommande tio åren:
-Låsbyten i hela fastigheten.
-Översyn av tak.
-Utbyte av alla maskiner till tvättstugan.
-Målning av framsida fasad och lokal på gården.

Årets resultat och ställning

Årets resultat uppgår till 222 049 kr (fg år 623 549 kr). I år förekommer mer kostnader för planerat underhåll såsom byte till säkerhetsdörrar.

Föreningen har under 2025 amorterat på ett lån med 500 000 kr. Under året har omprövning skett av momsdeklarationer enligt EU-direktivet då beräkningsgrund omsättning har kunnat användas istället för yta för gemensamma fastighetskostnader. Återbetalning har skett med drygt 140 tkr för perioden 2019-2024. Se vidare not 4.

Styrelsen har beslutat att årsavgiften höjs med 1 % från 1 januari 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar per 2025-12-31 var 28 st varav 19 är röstberättigade.

Föreningsstämman hölls 2025-03-31.

Styrelse

Styrelsen har vid året slut följande sammansättning:

Ledamöter:
Magnus Selléus, ordförande
Ulf Pettersson
Azijada Pasic

Suppleant:
Anders Eriksson Glad

Enligt föreningens stadgar väljs styrelseledamöter på ett år i taget.

Revisorer

Revisor har varit Jan Hult.

Information

Informationsblad har gått ut isamband med vissa händelser och hemsidan uppdateras kontinuerligt.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 051	2 023	1 890	1 681
Årets resultat, tkr	222	624	58	-1 245
Soliditet (%)	69	68	66	66
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	670	663	650	631
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	49 %	50 %	50 %	
Energikostnad el, värme, VA (kr/kvm)	181	174	158	
Skuldsättning, kr/kvm	5 912	6 189	6 515	6 515
Skuldsättning, (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	8 168	8 488	8 934	
Räntekänslighet (%)	12 %	13 %	14 %	
Sparande (kr/kvm)	510	431	430	
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	-		-	37 740

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Årsavgiften beräknas på boendeytan.

Den totala bostads- och lokalytan, inklusive garageyta (16 kvm) uppgår till 2 165 kvm.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med en procent. Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är fem):

5	< 4 %
4	4 - 7 %
3	7 - 10 %
2	10 - 20 %
1	> 20 %

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar plus planerat underhåll - delar av övriga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten/ 2 165 m2 .
Från år 2025 är även garageytan om 16 kvm inkluderad i berörda nyckeltal.

Förändring i Eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	27 480 245	469 675	145 017	565 345	623 549
Disposition enligt stämmobeslut				623 549	-623 549
Från underhållsfond*			-325 017	325 017	
Reservering till underhållsfond			180 000	-180 000	
Årets resultat					222 049
Vid årets slut	27 480 245	469 675	-	1 333 911	222 049

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	222 049	623 549
Uttag ur Fond för yttre underhåll*	325 017	34 984
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-180 000	-180 000
Resultat efter disposition av underhåll	367 066	478 533

* Motsvarar det som finns i yttre underhållsfond.

Styrelsens förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 333 911,00
Årets resultat	222 049,48
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	1 555 960,48

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 051 352	2 023 332
Övriga rörelseintäkter	2	85 554	61 764
Summa rörelseintäkter		2 136 906	2 085 096
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-1 425 192	-822 891
Övriga externa kostnader	4	63 036	-65 929
Personalkostnader och arvoden	5	-71 315	-69 492
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-267 765	-267 765
Summa rörelsekostnader		-1 701 236	-1 226 077
Rörelseresultat		435 670	859 019
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 700	37 677
Räntekostnader och liknande resultatposter		-229 321	-273 147
Summa finansiella poster		-213 621	-235 470
Resultat efter finansiella poster		222 049	623 549
Resultat före skatt		222 049	623 549
Årets resultat		222 049	623 549

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		41 112 712	41 380 477
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		41 112 712	41 380 477
Summa anläggningstillgångar		41 112 712	41 380 477
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		65 577	64 272
Övriga fordringar		139 950	1 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 359	34 482
Summa kortfristiga fordringar		239 886	100 663
<i>Kortfristiga placeringar</i>	7	529 430	518 728
<i>Kassa och bank</i>	8	1 078 339	1 225 045
Summa omsättningstillgångar		1 847 655	1 844 436
SUMMA TILLGÅNGAR		42 960 367	43 224 913

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		27 949 920	27 949 920
Fond för yttre underhåll		-	145 017
Summa bundet eget kapital		27 949 920	28 094 937
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 333 911	565 345
Årets resultat		222 049	623 549
Summa fritt eget kapital		1 555 960	1 188 894
Summa eget kapital		29 505 880	29 283 831
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 000 000	4 000 000
Summa långfristiga skulder		4 000 000	4 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 800 000	9 300 000
Leverantörsskulder		73 577	87 290
Aktuella skatteskulder		14 880	2 721
Övriga skulder		104 827	139 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		461 203	411 867
Summa kortfristiga skulder		9 454 487	9 941 082
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 960 367	43 224 913

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	222 049	623 549
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	267 766	267 765
	<u>489 815</u>	<u>891 314</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	489 815	891 314
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-139 224	-32 115
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	13 405	182 007
Kassaflöde från den löpande verksamheten	363 996	1 041 206
Investeringsverksamheten		
Bunden placering i Handelsbanken	-10 702	-18 728
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 702	-18 728
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-500 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-700 000
Årets kassaflöde	-146 706	322 478
Likvida medel vid årets början	1 225 044	902 566
Likvida medel vid årets slut	1 078 338	1 225 044

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av enligt en progressiv plan. Från och med 2014 års bokslut är avskrivningsplanen rak och på 120 år beräknat från år 2011 (det år då föreningen förvärvade fastigheten). Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
-Byggnader	Rak	120 år
-Tillkommande utgifter (värme- och ventilationsombyggnad)	Rak	25 år
-Inventarier (torktumlare)	Rak	10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Förvärv av fastighet via aktiebolag 2011

Föreningens förvärv av fastighet via aktiebolag redovisas i enlighet med FARs uttalande RedU 9 (Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag). Föreningens förvärv av fastigheten har skett till värde understigande verkligt värde. Mellanskillnaden ses som utdelning från dotterbolaget, vilket redovisas som ökning av fastighetens bokförda värde och minskning av aktiernas bokförda värde. Dotterbolaget är likviderat 2012-08-31. Det skattemässiga restvärdet vid förvärvet av fastigheten uppgick till 6 167 542 kr. Därmed finns en temporär skillnad vid förvärvet på 38.142 tkr och en latent skatteskuld som inte redovisas i balansräkningen. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheterna värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Not 1 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 049 280	1 038 924
Hyror	1 002 072	984 408
Summa	2 051 352	2 023 332

I årsavgiften ingår värme/vatten/tv-avgift/bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	85 554	61 764
Summa	85 554	61 764

Övriga intäkter består av bl.a.bränsletillägg, Även vidarefakturerings förekommer för år 2025.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ei	52 090	38 674
Uppvärmning	263 381	265 730
Vatten	77 038	68 789
Renhållning	39 621	38 447
Fastighetsservice	58 728	57 385
Försäkring	33 703	32 722
Kommunikation	69 139	68 244
Löpande underhåll	121 241	135 905
Planerat underhåll	613 464	34 984
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	96 787	82 011
Summa	1 425 192	822 891

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Diverse förvaltningskostnader	-129 084	13 661
Förvaltningskostnader	64 669	52 268
Övrig föreningsverksamhet	1 379	-
Summa	-63 036	65 929

I posten diverse förvaltningskostnader ingår återbetalning Skatteverket, för omprövningsbelsut avseende ändrat beräkning från yta till omsättning, avseende den ingående moms för gemensamma kostnader. Avser retroaktivt för perioden 2019-2024. Föreningen har fått en minskad kostnad med drygt 140 tkr därav positivt saldo.

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvoden	56 700	55 300
Föreningsvald revisor	2 100	2 000
Sociala kostnader	12 515	12 192
Summa	71 315	69 492

I sociala kostnader ingår pensionskostnader med

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	29 344 261	29 344 261
Värme och ventilation	534 785	534 785
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	29 879 046	29 879 046
Ingående ackumulerad avskrivningar	-3 463 936	-3 196 171
Årets avskrivningar	-267 765	-267 765
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 731 701	-3 463 936
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	14 965 367	14 965 367
Utgående redovisat värde byggnader och mark	41 112 712	41 380 477

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	19 800 000	13 200 000	33 000 000
Hyreshus lokaler	4 906 000	1 497 000	6 403 000
Summa	24 706 000	14 697 000	39 403 000

Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	69 183	69 183
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 183	69 183
Ingående ackumulerade avskrivningar	-69 183	-69 183
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 183	-69 183
Utgående redovisat värde	-	-

Not 7 Kortfristiga placeringar

	<i>Löptid</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Bunden placering i Handelsbanken	2025-12-09---2026-03-10	529 430	518 728
Summa		529 430	518 728

Not 8 Kassa och bank

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Handelsbanken	1 078 339	1 225 045
Summa	1 078 339	1 225 045

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bindning ränta</i>	<i>Bindning lån</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Stadshypotek AB	2,444 %	2026-03-30	2026-06-30	4 300 000	4 300 000
Stadshypotek AB	2,444 %	2026-03-30	2026-06-30	4 500 000	5 000 000
Stadshypotek AB	0,91 %	2028-09-30	2028-09-30	4 000 000	4 000 000
Summa				12 800 000	13 300 000
Avgår kortfristig del				-8 800 000	-9 300 000
Varav långfristig del				4 000 000	4 000 000

Ingen planmässig amortering finns på föreningens lån. Extraamortering görs istället när möjlighet finns. Under året har 500 000 kr amorterats. Enligt SrfU8 ska den del av lånen som förfaller inom ett år redovisas som kort skuld.

Ställda säkerheter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Uttagna pantbrev i fastighet	23 945 736	23 945 736
Varav obelånade	-1 727 602	-1 727 602
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	22 218 134	22 218 134

Årsredovisningen är upprättad 2026-02-16.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg

Magnus Selléus

Ulf Pettersson

Azijada Pasic

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift.

Av föreningen vald revisor

Jan Hult

Verifikat

Dokument-ID 09222115557570046475

Dokument

865 Karl XI Norra 23 digital underskrift ÅR 2025.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2026-02-16 08:20:38 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2026-02-22 19:32:57 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Magnus Selléus (MS)

magnus@selleus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Magnus Selléus"

Signerade 2026-02-17 21:03:36 CET (+0100)

Ulf Pettersson (UP)

ulf.d.pettersson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF

PETTERSSON"

Signerade 2026-02-21 14:07:09 CET (+0100)

Azijada Pasic (AP)

pazijada@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"AZIJADA PASIC"

Signerade 2026-02-16 08:34:16 CET (+0100)

Jan Hult (JH)

janhult@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan

Erik Ingemar Hult"

Signerade 2026-02-22 19:32:57 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557570046475

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

