

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Karlfeldtsgatan 10

Org.nr. 716408-7624

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	11

Bostadsrättsföreningen Karlfeldtsgatan 10

Org.nr. 716408-7624

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hur upplåta bostäder för permanent boende med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Fastigheten Göteborg Bö 35:8, med adress Karlfeldtsgatan 10, förvärvades år 2009. Byggnaden är uppförd år 1932.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-04-15 hos Bolagsverket. Föreningens senaste stadgar registrerades 2016-09-08 och ekonomiska plan 2009-09-08 hos Bolagsverket. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen upplåter 12 st lägenheter och har fördelning: 2 st 1 rok, 2 st 2 rok, 4 st 3 rok, 3 st 5 rok, 1 st 7 rok.

Föreningens säte är Göteborg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har registrerat till Bolagsverket och Handelsbanken att vi saknar verklig huvudman.

Föreningen har deltagit i ny detaljplan från Stadsbyggnadskontoret: Detaljplan II-1363. Detaljplanen har nu vunnit laga kraft.

Föreningen har anlitat inredningsarkitekt för renoveringsplan i trapphuset. Föreningen har målat om i trapphuset, väggar och hissar.

Föreningen har bytt ut samtliga lägenhetsdörrar (och 1 st förrådsdörr i entréen) till säkerhetsdörrar. Föreningen har numera postboxar i entréen.

Föreningen har gjort en OVK-besiktning och åtgärdat anmärkningar.

Föreningen har anlitat sotare för sotning av öppna spisar, imkanaler och rökgångar.

Föreningen har anlitat rörmokare för injustering av värme i huset, byte av grundvattenpump i källaren och utomhuskran och slang till innergården.

Föreningen har bytt el-leverantör till: Stockholms Elbolag AB.

Medlemsinformation

Årstämman hölls 2017-05-23.

Under året hölls det 9 st protokollförda styrelsemöten.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets ingång 16.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 2.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 2.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång 16.

1 st överlåtelse har skett under året. 2 st lägenheter har hyrts ut i andrahand.

Bostadsrättsföreningen Karlfeldtsgatan 10

Org.nr. 716408-7624

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	739 047	722 570	745 621	746 942
Resultat efter finansiella poster	-384 601	-22 801	-425 288	-37 872
Soliditet (%)	82	82	79	79
Årsavgift (kr/kvm)	516	516	533	533
EL (kr/kvm)	11	12	9	7
VA (kr/kvm)	20	21	20	17
Värme (kr/kvm)	98	104	99	95
Lån (kr/kvm)	3 799	3 825	4 676	4 685

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	24 845 825	2 119 213	-62 022	0	-821 292
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll			70 800		-70 800
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-28 000		28 000
Årets resultat					-384 601
Belopp vid årets utgång	24 845 825	2 119 213	104 822	0	-1 248 693

U
KCG ← ETT ill

Bostadsrättsföreningen Karlfeldtskatan 10

Org.nr. 716408-7624

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-864 092
Årets resultat	-384 601
	<hr/>
	-1 248 693

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	70 800
Ianspråkstagande ur yttre underhållsfond	-100 000
Balanseras i ny räkning	-1 219 493
	<hr/>
	-1 248 693

Avsättning till föreningens yttre underhållsfond sker enligt stadgarna med lägst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

KG ↗
Elt
ull

Bostadsrättsföreningen Karlfeldtsgatan 10

Org.nr. 716408-7624

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	739 047	722 570
Summa rörelseintäkter		<u>739 047</u>	<u>722 570</u>
Rörelsekostnader	3		
Driftskostnader	4	-405 931	-346 449
Underhållskostnader		-381 709	-53 947
Övriga externa kostnader		-70 511	-72 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-203 890	-198 478
Summa rörelsekostnader		<u>-1 062 041</u>	<u>-671 584</u>
Rörelseresultat		-322 994	50 986
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 607	-73 790
Summa finansiella poster		<u>-61 607</u>	<u>-73 787</u>
Resultat efter finansiella poster		-384 601	-22 801
Resultat före skatt		-384 601	-22 801
Årets resultat		<u>-384 601</u>	<u>-22 801</u>

AG S ull
Eltx

Bostadsrättsföreningen Karlfeldtsgatan 10

Org.nr. 716408-7624

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

5

29 769 017

29 702 265

Summa materiella anläggningstillgångar

29 769 017

29 702 265

Summa anläggningstillgångar

29 769 017

29 702 265

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

6

178 757

512 788

Summa kortfristiga fordringar

178 757

512 788

Kassa och bank

Kassa och bank

1 356 775

1 558 024

Summa kassa och bank

1 356 775

1 558 024

Summa omsättningstillgångar

1 535 532

2 070 812

SUMMA TILLGÅNGAR**31 304 549****31 773 077**

U
KGR S ull
Ech

Bostadsrättsföreningen Karlfeldtsgatan 10

Org.nr. 716408-7624

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Medlemsinsatser		24 845 825	24 845 825
Upplåtelseavgifter		2 119 213	2 119 213
Fond för yttre underhåll		104 822	62 022
Summa bundet eget kapital		27 069 860	27 027 060

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-864 092	-798 491
Årets resultat		-384 601	-22 801
Summa fritt eget kapital		-1 248 693	-821 292

Summa eget kapital

25 821 167 26 205 768

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	5 283 000	5 319 000
Summa långfristiga skulder		5 283 000	5 319 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	36 000	36 000
Leverantörsskulder		19 075	52 354
Skatteskulder		30 996	30 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		114 311	129 823
Summa kortfristiga skulder		200 382	248 309

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

31 304 549 31 773 077

U
KGA
Elt
ull

Bostadsrättsföreningen Karlfeldtskatan 10

Org.nr. 716408-7624

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Föreningen tillämpar förenklingsreglerna i K2 innebärande att periodiseringar inte sker för för utgifter mindre än 5.000 kr eller för utgifter som förväntas variera mindre än 20% mellan åren. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Förbättringsåtgärder	50

Byggnaden skrivs av linjärt över förväntad nyttjandetid.

Not 2 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter bostäder	722 400	699 100
Hysesintäkter bostäder	0	23 410
Övriga intäkter	16 647	60
	<hr/> 739 047	<hr/> 722 570

Not 3 Personal

Föreningen har liksom föregående år inte haft någon anställd.

U
KG S ill
Ekt

Bostadsrättsföreningen Karlfeldtsgatan 10

Org.nr. 716408-7624

NOTER

Not 4 Driftskostnader	2017	2016
Fastighetsskötsel	48 973	43 956
Trädgårdsskötsel	5 232	18 681
Förbrukningsmaterial	510	8 273
Snöröjning och sandning	800	2 062
Hissar serviceavtal	5 275	5 026
El	15 268	16 829
VA	28 255	29 304
Sophämtning	20 649	17 989
Gaturenhållning	2 802	1 858
Fjärrvärme	137 511	145 332
Fastighetsförsäkring	26 458	26 241
Bredband, TV, Telefoni	16 064	15 682
Fastighetsskatt	15 780	15 216
Övriga driftskostnader	82 354	0
	<u>405 931</u>	<u>346 449</u>

Not 5 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 920 842	30 920 842
Inköp	270 642	0
Utgående anskaffningsvärden	31 191 484	30 920 842
Ingående avskrivningar	-1 218 577	-1 020 099
Årets avskrivningar	-203 890	-198 478
Utgående avskrivningar	-1 422 467	-1 218 577
Redovisat värde	29 769 017	29 702 265
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	12 200 000	12 200 000
Byggnader	11 400 000	11 400 000
	<u>23 600 000</u>	<u>23 600 000</u>

Av bokfört värde utgör mark med 11 073 000 kr (11 073 000 kr)

U
KG S
Eltt

Bostadsrättsföreningen Karlfeldtsgatan 10

Org.nr. 716408-7624

NOTER

Not 6 Övriga fordringar	2017	2016
Klientmedel	178 755	512 785
Övriga fordringar	<u>2</u>	<u>3</u>
	178 757	512 788

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Handelsbanken	1,15	rörligt	1 750 500	18 000
Handelsbanken	1,15	rörligt	1 768 500	18 000
Handelsbanken	1,15	rörligt	1 800 000	0
			<u>5 319 000</u>	<u>36 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				5 283 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				5 139 000

Not 8 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	11 900 000	11 900 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen planerar extra stämma med anledning av ev beslut att uppföra vindsvåningar (enligt ny detaljplan) och ändra stadgarna enligt nya lagar.

5)
KGF
ELH

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalen beräknad på totalytan 1400 kvm

Göteborg 2018-06-11



Eva-Lena Hanson

Styrelseledamot



Christer Svärd

Styrelseledamot



Karin Garellick

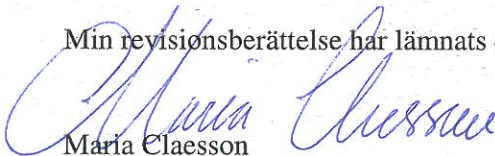
Styrelseledamot



Christoffer Johansson

Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/6 2018



Maria Claesson

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Karlfeldtsgatan 10
Org.nr. 716408-7624

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karlfeldtsgatan 10 för år 2017.

Enligt min 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa

risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Karlfeldtsgatan 10 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

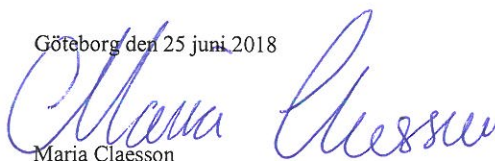
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är

relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Anmärkning

Föreningens stadgar anger att årsavgiften skall täcka föreningens utgifter och avsättning till fond för yttre underhåll. Utan att det påverkar mina uttalande ovan vill jag framför en anmärkning på att avgiftsuttaget inte är tillräckligt för att uppfylla stadgarna.

Göteborg den 25 juni 2018



Maria Claesson

Auktoriserad revisor