



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Karlfeldtsgatan 2



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Karlfeldtskatan 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Axel Nyhage	Ordförande
Krister Edwen	Vice ordförande
Karl-Gustav Anders Amström	Ledamot
Hans Christer Schröder	Ledamot

Maria Ann-Helén Amström Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Jonasson Ordinarie Extern Frejs Revisorer AB

Valberedning

Herman Kos

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2021-01-14. Beslut delning av lägenhet 1402.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Bö 34:9	2016	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.

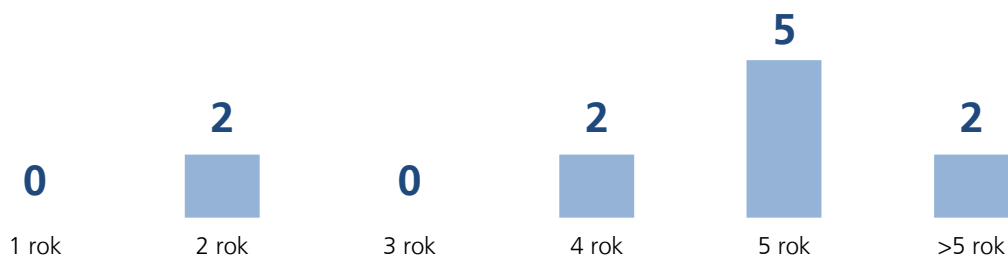
Värdeåret är 1932.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 540 m², varav 1 540 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Relining av köksstammar	2021	
OVK besiktning	2019 - 2020	pågår
Byte av portkodsystem	2018	
Byte av 5 balkongdörrar	2018	
Spolning av rören i fastigheten	2018	
Reparation av yttertak	2018	
Bytt lås och galler i källaren	2017	
Elstigare höger sida	2017	
Gångbrygga taket	2017	
Besiktning av brandkåren	2017	
Grus vid fasaden	2017	
OVK besiktning	2017 - 2018	
Planerat underhåll	År	
Byte av ytterdörrar till lgh	2022/2023	
Renovering av tak	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

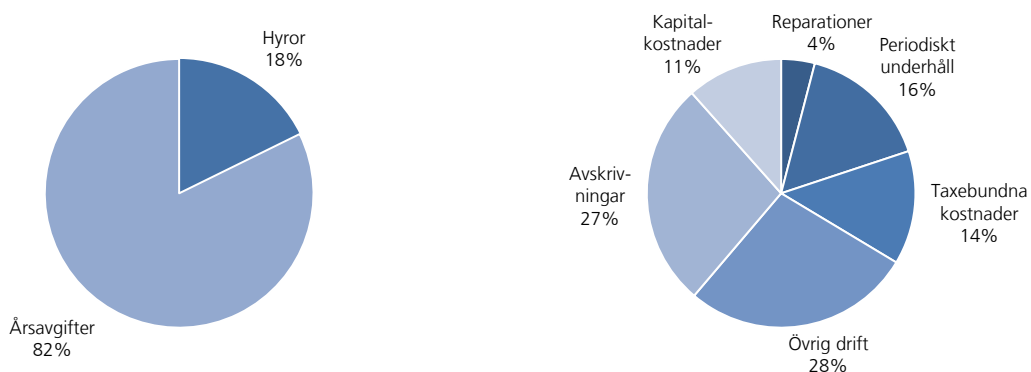
Avtal	Leverantör
Städgo Göteborg AB	Städning
Malte Händig Man	Fastighetsskötsel
Kone Hissar	Hiss
Inspecta	Besikning hiss
Berendsen	Mattor
Tele2 Sverige AB	TV och bredband
GBG: Energi	Fjärrvärme
GBG Intraservice	Sopor

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	820 028	1 847 679
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	924 127	827 761
Finansiella intäkter	151	34
Minskning kortfristiga fordringar	10 846 868	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	547 625
	11 771 146	1 375 420
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 181 972	594 394
Finansiella kostnader	220 957	306 783
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 002 319	1 298 008
Ökning av kortfristiga fordringar	0	31 489
Minskning av långfristiga skulder	8 232 396	172 396
Minskning av kortfristiga skulder	454 299	0
	11 091 943	2 403 070
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 499 231	820 028
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	679 203	-1 027 650

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bygglov har beviljats för ombyggnation av lägenheter på råvinden. Föreningen har även beviljats lånegaranti av Handelsbanken för finansiering av byggprojektet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 11 st

Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 18

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 21

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	544	476	505	457
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 034	1 034	1 034	1 027
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 848	19 749	19 873	10 321
Elkostnad/m ² totalyta	7	8	5	5
Värmekostnad/m ² totalyta	109	95	100	111
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	33	32	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	143	199	134	153
Soliditet (%)	61	53	54	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-996	-590	-920	-1 236
Nettoomsättning (tkr)	923	828	869	866

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 540 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	35 411 922	0	0	35 411 922
Upplåtelseavgifter	28 980	0	0	28 980
Fond för yttre underhåll	2 733 589	55 731	-44 018	2 721 876
S:a bundet eget kapital	38 174 491	55 731	-44 018	38 162 778
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-5 986 577	-55 731	-546 346	-5 384 501
Årets resultat	-995 633	-995 633	590 364	-590 364
S:a ansamlad förlust	-6 982 210	-1 051 364	44 018	-5 974 864
S:a eget kapital	31 192 281	-995 633	0	32 187 914

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-995 633
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 930 846
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-55 731</u>
summa balanserat resultat	-6 982 210

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

<u>301 341</u>
-6 680 869

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	922 967	827 761
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 160	0
Summa rörelseintäkter		924 127	827 761
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-804 619	-460 382
Övriga externa kostnader	Not 5	-308 612	-70 944
Personalkostnader	Not 6	-68 741	-63 068
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-516 981	-516 981
Summa rörelsekostnader		-1 698 953	-1 111 376
RÖRELSERESULTAT		-774 826	-283 615
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		151	34
Räntekostnader och liknande resultatposter		-220 957	-306 783
Summa finansiella poster		-220 806	-306 749
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-995 633	-590 364
ÅRETS RESULTAT		-995 633	-590 364

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	42 727 349	43 244 330
Pågående byggnation	Not 9	2 601 056	1 598 737
Summa materiella anläggningstillgångar		45 328 404	44 843 067
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 328 404	44 843 067
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	632 815	64 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	29 680	26 319
Summa kortfristiga fordringar		662 495	90 722
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Återköp BR		3 925 000	14 750 000
		3 925 000	14 750 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		884 331	798 769
Summa kassa och bank		884 331	798 769
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 471 826	15 639 491
SUMMA TILLGÅNGAR		50 800 230	60 482 558

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 440 902	35 440 902
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 733 589	2 721 876
Summa bundet eget kapital		38 174 491	38 162 778
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 986 577	-5 384 501
Årets resultat		-995 633	-590 364
Summa ansamlad förlust		-6 982 210	-5 974 864
SUMMA EGET KAPITAL		31 192 281	32 187 914
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 400 000	3 800 000
Summa långfristiga skulder		8 400 000	3 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 917 720	23 750 116
Leverantörsskulder		122 480	563 928
Skatteskulder		35 960	35 140
Övriga skulder		-33 492	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	165 281	145 460
Summa kortfristiga skulder		11 207 949	24 494 644
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 800 230	60 482 558

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplett. för.	15 år	15 år
Stomkomplett. medl.	50 år	50 år
Värmesystem	80 år	80 år
Fastighetsel	25 år	25 år
Hissar	35 år	35 år
Luftbehandlingssyst.	100 år	100 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Fasader/balkonger	100 år	100 år
Fönster/dörrar, port	40 år	40 år
Yttertak	60 år	60 år
Utemiljö allmänt	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	759 351	664 150
Hyror bostäder	150 000	150 000
Hyror parkering	13 604	13 604
Öresutjämning	13	7
	922 967	827 761

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Övriga intäkter	1 160	0
		1 160	0
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	29 006	27 756
	Fastighetsskötsel beställning	0	4 156
	Snöröjning/sandning	7 771	0
	Städning entreprenad	30 937	29 988
	Mattvätt/Hyrmattor	12 857	12 106
	Hissbesiktning	2 401	2 341
	Gemensamma utrymmen	2 496	1 525
	Gård	617	1 522
	Serviceavtal	3 456	3 006
	Förbrukningsmateriel	150	516
	Brandskydd	13 250	0
	Fordon	249	0
		103 190	82 916
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	10 505	0
	Lås	9 775	19 330
	VVS	36 373	1 513
	Elinstallationer	3 680	0
	Hiss	15 155	15 791
	Fasad	1 368	1 306
		76 856	37 940
	Periodiskt underhåll		
	VVS	301 341	0
	Balkonger/altaner	0	44 018
		301 341	44 018
	Taxebundna kostnader		
	El	10 052	11 814
	Värme	167 296	147 067
	Vatten	55 870	50 974
	Sophämtning/renhållning	27 807	25 356
		261 025	235 211
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 084	24 618
	Kabel-TV	17 993	17 850
		44 077	42 468
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	18 130	17 830
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	804 619	460 382

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 563	1 532
	Tele- och datakommunikation	1 024	478
	Revisionsarvode extern revisor	16 406	28 288
	Föreningskostnader	900	2 608
	Styrelseomkostnader	450	90
	Fritids- och trivselkostnader	2 709	0
	Förvaltningsarvode	35 156	34 408
	Administration	40 842	3 540
	Konsultarvode	209 563	0
		308 612	70 944
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	54 000	50 500
	Sociala kostnader	14 741	12 568
		68 741	63 068
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	68 421	68 421
	Yttertak K3	22 862	22 862
	Fasader/balkonger K3	18 253	18 253
	Fönster/dörrar och portar K3	36 206	36 206
	Stomkomplettering förening K3	121 750	121 750
	Stomkomplettering medlem K3	68 450	68 450
	Stamledningar VA K3	22 817	22 817
	Värmesystem K3	18 539	18 539
	Luftbehandlingssystem K3	80 999	80 999
	Hissar K3	13 051	13 051
	Utemiljö allmänt K3	45 633	45 633
		516 981	516 981

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	45 302 990	45 302 990
	Utgående anskaffningsvärde	45 302 990	45 302 990
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 058 660	-1 541 679
	Årets avskrivningar enligt plan	-516 981	-516 981
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 575 641	-2 058 660
	Planenligt restvärde vid årets slut	42 727 349	43 244 330
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 410 000	22 410 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 717 000	14 717 000
	Taxeringsvärde mark	22 437 000	22 437 000
		37 154 000	37 154 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	36 800 000	36 800 000
	Lokaler	354 000	354 000
		37 154 000	37 154 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	2 601 056	1 598 737
		2 601 056	1 598 737
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	17 915	17 295
	Klientmedel hos SBC	262 799	21 259
	Fordringar	0	25 849
	Räntekonto hos SBC	352 101	0
		632 815	64 403
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	29 680	26 319
		29 680	26 319

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 721 876	2 674 645
	Reservering enligt stadgar	55 731	55 731
	Reservering enligt ekonomiska planen	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-44 018	-8 500
	Vid årets slut	2 733 589	2 721 876

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	0,970 %	6 827 720	6 910 116	2022-03-16
	Handelsbanken	0,960 %	1 900 000	1 920 000	2022-12-01
	Handelsbanken	0,960 %	4 750 000	4 800 000	2023-12-01
	Handelsbanken	0,740 %	1 900 000	1 920 000	2023-12-01
	Handelsbanken	0,720 %	1 940 000	12 000 000	2024-03-30
	Handelsbanken	0,590 %	2 000 000	0	2022-01-18
	Summa skulder till kreditinstitut		19 317 720	27 550 116	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 917 720	-23 750 116	
			8 400 000	3 800 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 855 740 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	29 594 000	27 810 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Värme	15 212	0
	Arvoden	50 000	36 000
	Sociala avgifter	15 710	12 475
	Ränta	11 895	33 927
	Avgifter och hyror	72 464	63 058
		165 281	145 460

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet med planering av byggnation av lägenheter på råvinden fortsätter samtidigt som omläggning av taket kommer att ske.

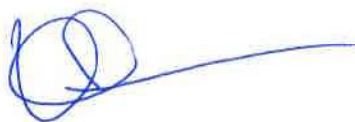
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

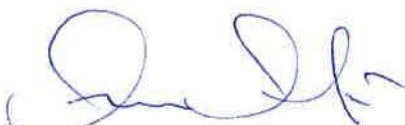
Göteborg den 5 / 5 2022



Axel Nyhage
Ordförande



Krister Edwen
Vice ordförande

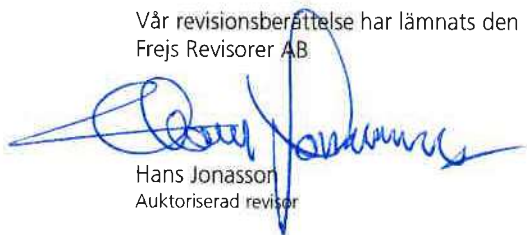


Karl-Gustav Anders Amström
Ledamot



Hans Christer Schröder
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 2022
Frejs Revisorer AB



Hans Jonasson
Auktoriserad revisör

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Karlfeldtgatan 2

Org.nr 769632-7423

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karlfeldtgatan 2 för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Karlfeldtsgatan 2 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

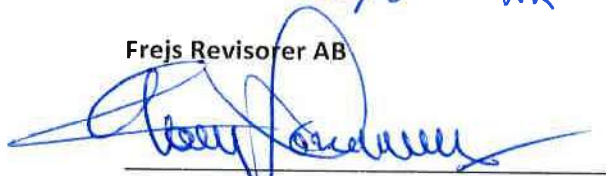
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 25/5-2022

Frejs Revisorer AB



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se