

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Karlfeldtsgatan 10

Org.nr. 716408-7624

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

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 hus upplåta bostäder för permanent boende med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Fastigheten Göteborg Bö 35:8 med adress Karlfeldtsgatan 10 förvärvades 2009. Byggnaden är uppförd 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, 3 st 2 rok, 3 st 3 rok, 3 st 5 rok och 1 st 7 rok.

Föreningens säte är Göteborg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen registrerade ändring av stadgar per 2016-09-08.

Föreningen deltar fortfarande i ny detaljplan från Stadsbyggnadskontoret angående ev byggande av lägenheter på vinden.

Föreningen har sålt lägenhet nr 3/1004. Lägenheten hyrdes tidigare ut. Detta har resulterat i att föreningen kunde betala av ett av sina lån på 1.159.649 kr.

Föreningen har anlitat elektriker som bytt ut gamla elledningar och bytt armaturer i trapphuset. Föreningen har anlitat arborist som rensat bort/tagit ner dåliga träd.

Föreningen har köpt nya stolar och bord till gården. Föreningen har satt in nya dämpare till tvättmaskinen.

Föreningen har anlitat arkitekt Lennart Eriksson, för ritning av omdisponering förråd i källaren, lägenheter på vinden och förslag på gården.

Föreningen har bytt el-leverantör till: Varberg Energimarknad AB.

Medlemsinformation

Årstämma hölls 2016-05-26.

Under året hölls det 9 st protokollförda styrelsemöten.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets ingång 14.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 0.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 2.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång 16.

Inga överlåtelser har skett under året. 2 st lägenheter har hyrts ut i andrahand.

6
KG
CJ
UM
EK

Bostadsrättsföreningen Karlfeldtsgatan 10

Org.nr. 716408-7624

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	722 570	745 621	746 942	745 128
Resultat efter finansiella poster	-22 801	-425 288	-37 872	-78 109
Soliditet (%)	82	79	79	79
Årsavgift (kr/kvm)	516	533	533	532
EL (kr/kvm)	12	9	7	0
VA (kr/kvm)	21	20	17	37
Värme (kr/kvm)	104	99	95	114
Lån (kr/kvm)	3 825	4 676	4 685	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	739 649	211 622	0	-948 091
Ökning av insatskapital		1 379 564			
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			50 400		-50 400
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-200 000		200 000
Årets resultat					-22 801
Belopp vid årets utgång	24 845 825	2 119 213	62 022	0	-821 292

KG
LJ
ML
EL

Bostadsrättsföreningen Karlfeldtsgatan 10

Org.nr. 716408-7624

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-798 491
Årets resultat	-22 801
	<hr/>
	-821 292

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	70 800
Ianspråkstagande ur yttre underhållsfond	-28 000
Balanseras i ny räkning	-864 092
	<hr/>
	-821 292

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
LJ
llh

Bostadsrättsföreningen Karlfeldtsgatan 10

Org.nr. 716408-7624

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	722 570	745 621
Summa rörelseintäkter		<u>722 570</u>	<u>745 621</u>
Rörelsekostnader	4		
Driftskostnader	3	-346 449	-330 395
Underhållskostnader		-53 947	-497 729
Övriga externa kostnader		-72 710	-52 884
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-198 478	-198 478
Summa rörelsekostnader		<u>-671 584</u>	<u>-1 079 486</u>
Rörelseresultat		50 986	-333 865
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	63
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 790	-91 486
Summa finansiella poster		<u>-73 787</u>	<u>-91 423</u>
Resultat efter finansiella poster		-22 801	-425 288
Resultat före skatt		-22 801	-425 288
Årets resultat		<u>-22 801</u>	<u>-425 288</u>



Bostadsrättsföreningen Karlfeldtsgatan 10

Org.nr. 716408-7624

BALANSRÄKNING		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	29 702 265	29 900 743
Summa materiella anläggningstillgångar		29 702 265	29 900 743
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	6	0	1 156 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	1 156 500
Summa anläggningstillgångar		29 702 265	31 057 243
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	512 788	401 590
Summa kortfristiga fordringar		512 788	401 590
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 558 024	114 674
Summa kassa och bank		1 558 024	114 674
Summa omsättningstillgångar		2 070 812	516 264
SUMMA TILLGÅNGAR		31 773 077	31 573 507



Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'KG' and a stylized signature.

Bostadsrättsföreningen Karlfeldtsgatan 10

Org.nr. 716408-7624

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

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Medlemsinsatser		24 845 825	24 845 825
Upplåtelseavgifter		2 119 213	739 649
Fond för yttre underhåll		62 022	211 622
Summa bundet eget kapital		27 027 060	25 797 096

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-798 491	-522 803
Årets resultat		-22 801	-425 288
Summa fritt eget kapital		-821 292	-948 091

Summa eget kapital**26 205 768** **24 849 005****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	5 319 000	6 528 149
Summa långfristiga skulder		5 319 000	6 528 149

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	36 000	18 000
Leverantörsskulder		52 354	59 922
Skatteskulder		30 132	29 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		129 823	88 911
Summa kortfristiga skulder		248 309	196 353

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**31 773 077** **31 573 507**

KG
LJ
E

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 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:Antal år

Byggnader

100

Byggnaden skrivs av linjärt över förväntad nyttjandetid.

Not 2 Nettoomsättning**2016****2015**

Årsavgifter bostäder

699 100

689 376

Hyresintäkter bostäder

23 410

56 185

Övriga intäkter

60

60

722 570

745 621**Not 3 Driftskostnader****2016****2015**

Fastighetsskötsel

43 956

45 336

Trädgårdsskötsel

18 681

0

Förbrukningsmaterial

8 273

10 414

Snöröjning och sandning

2 062

375

Hissar serviceavtal

5 026

5 119

El

16 829

12 751

VA

29 304

28 460

Sophämtning

17 989

18 304

Gaturenhållning

1 858

2 769

Fjärrvärme

145 332

138 569

Fastighetsförsäkring

26 241

23 547

Bredband, TV, Telefoni

15 682

15 315

Fastighetsskatt

15 216

29 436

346 449

330 395

Bostadsrättsföreningen Karlfeldtsgatan 10

Org.nr. 716408-7624

NOTER**Not 4 Personal****2016****2015**

Föreningen har liksom föregående år inte haft någon anställd.

Not 5 Byggnader och mark**2016-12-31****2015-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	30 920 842	30 920 842
Utgående anskaffningsvärden	30 920 842	30 920 842
Ingående avskrivningar	-1 020 099	-821 621
Årets avskrivningar	-198 478	-198 478
Utgående avskrivningar	-1 218 577	-1 020 099
Redovisat värde	29 702 265	29 900 743

Taxeringsvärden

Mark	12 200 000	7 600 000
Byggnader	11 400 000	9 200 000
	23 600 000	16 800 000

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

Not 6 Andra långfristiga fordringar**2016-12-31****2015-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	1 156 500	1 156 500
Försäljning lägenhet	-1 156 500	0
Utgående anskaffningsvärden	0	1 156 500
Redovisat värde	0	1 156 500

Not 7 Övriga fordringar**2016****2015**

Klientmedel	512 785	401 590
Övriga fordringar	3	0
	512 788	401 590



Bostadsrättsföreningen Karlfeldtsgatan 10

Org.nr. 716408-7624

NOTER

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Handelsbanken	1,15	rörligt	1 768 500	18 000
Handelsbanken	1,15	rörligt	1 786 500	18 000
Handelsbanken	1,15	rörligt	1 800 000	0
			<u>5 355 000</u>	<u>36 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				5 319 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				5 175 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	11 900 000	11 900 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Byta ut alla ytterdörrar till säkerhetsdörrar och sätta upp postboxar, tidningshållare med namnskylt/lägenhetsnummer.

Renovera trapphuset, målning och lagning och ytterligare ny armatur.

Syd- västfasaden skall besiktigas.


KG
M (S)
Eh

Bostadsrättsföreningen Karlfeldtsgatan 10

Org.nr. 716408-7624

NOTER

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalen beräknad på totalytan 1400 kvm

Göteborg 2017-05-15



Eva-Lena Json Hanson

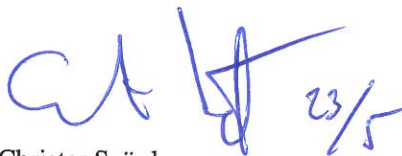
Styrelseledamot

Ordförande 17-05-23



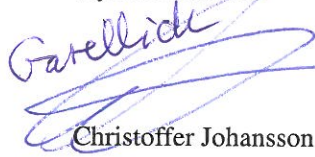
Karin Oldsberg-Garellick

Styrelseledamot



Christer Svärd

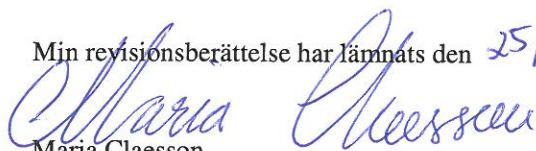
Styrelseledamot



Christoffer Johansson

Styrelseledamot

Mjn revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2017



Maria Claesson

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karlfeldtskatan 10 för år 2016.

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 2016 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

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 på fel, 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 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 våra 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. 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 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 2016 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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:

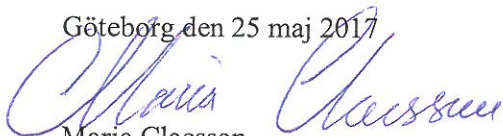
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 revisionsordning 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 bostadsrättslagen.

Göteborg den 25 maj 2017



Maria Claesson

Auktoriserad revisor