



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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Karlfeldtsgatan 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 att höjas.

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 Filip Christian Nyhage	Ordförande
Karl-Gustav Anders Amström	Ledamot
Gullan Birgitta Sandström	Ledamot
Hans Christer Schröder	Ledamot

Maria Ann-Helén Amström Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Jonasson	Ordinarie Extern	Frejs Revisorer AB
---------------	------------------	--------------------

Valberedning

Lennart Jansson	Sammanställande
-----------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2019-09-26. Återköp av lgh 1402 och råvind .

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.

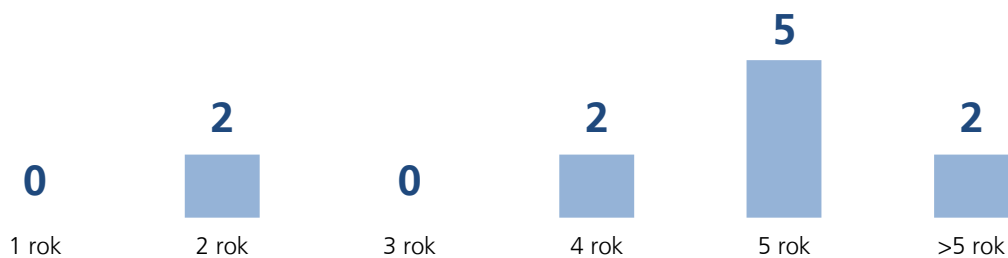
Värdeåret är 1932.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK besiktning	2019 - 2020	pågår
Byte av portkods-system	2018	
Byte av 5 balkongdörrar	2018	
Spolning av rören i fastigheten	2018	
Reparation av yttertak	2018	pågår
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	2020/2021	
Renovering av tak	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Städgo Göteborg AB	Städning
Malte Händig Man	Fastighetsskötsel
Kone Hissar	Hiss
Inspecta	Besiktning hiss
Berendsen	Mattor
Com Hem	Tv och bredband
GBG: Energi	Fjärrvärme
GBG Intraservice	Sopor

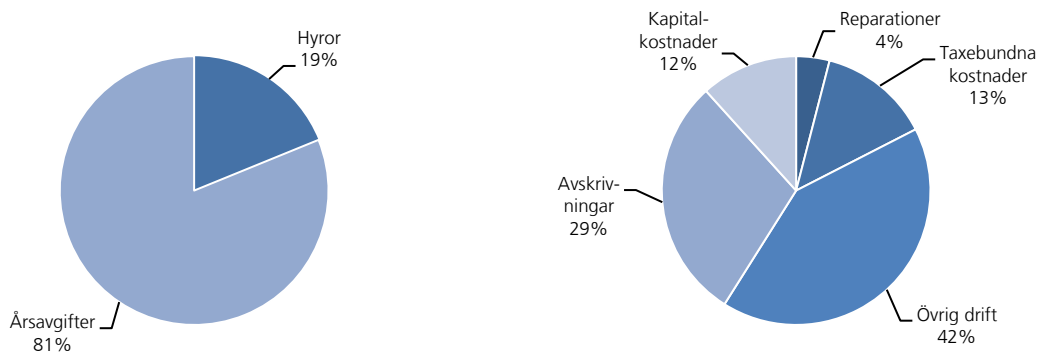
Föreningens ekonomi

- Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 5 %.
- Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 562 244	7 516 609
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	868 524	872 581
Finansiella intäkter	9	-48 333
Minskning kortfristiga fordringar	0	15 443
Ökning av långfristiga skulder	11 827 604	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	119 124
	12 696 137	958 815
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 064 516	1 360 074
Finansiella kostnader	206 690	187 370
Ökning av materiella anläggningstillgångar	300 729	193 340
Ökning av kortfristiga fordringar	14 735 014	0
Minskning av långfristiga skulder	0	1 172 396
Minskning av kortfristiga skulder	103 754	0
	16 410 703	2 913 180
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 847 679	5 562 244
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-3 714 566	-1 954 365

*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 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har genom avtal om återgång av upplåtelseavtal förvärvat lägenhet 1402 och råvinden för totalt 14 750 000 kronor. Finansiering har skett genom egen finansiering och upptagande av nytt banklån på 12 000 000 kronor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 10 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 17
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 17

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2016-12-14/2017-12-31
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	505	457	505
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 034	1 027	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	19 873	10 321	11 083
Elkostnad/m ² totalyta	5	5	1
Värmekostnad/m ² totalyta	100	111	76
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	30	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	134	153	326
Soliditet (%)	54	68	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-920	-1 236	-507
Nettoomsättning (tkr)	869	866	1 100

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	2 674 645	55 731	-70 835	2 689 749
S:a bundet eget kapital	38 115 547	55 731	-70 835	38 130 651
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 417 616	-55 731	-1 164 911	-3 196 973
Årets resultat	-919 654	-919 654	1 235 746	-1 235 746
S:a ansamlad förlust	-5 337 270	-975 385	70 835	-4 432 720
S:a eget kapital	32 778 277	-919 654	0	33 697 931

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-919 654
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 361 884
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-55 731
summa balanserat resultat	-5 337 269

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

8 500
-5 328 769

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	868 524	865 556
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	7 025
Summa rörelseintäkter		868 524	872 581
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-454 602	-507 770
Övriga externa kostnader	Not 5	-586 916	-816 164
Personalkostnader	Not 6	-22 998	-36 140
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-516 981	-512 550
Summa rörelsekostnader		-1 581 497	-1 872 624
RÖRELSERESULTAT		-712 972	-1 000 043
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	-48 333
Räntekostnader och liknande resultatposter		-206 690	-187 370
Summa finansiella poster		-206 681	-235 703
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-919 654	-1 235 746
ÅRETS RESULTAT		-919 654	-1 235 746

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	43 761 311	44 278 292
Pågående byggnation	Not 9	300 729	0
Summa materiella anläggningstillgångar		44 062 040	44 278 292
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 062 040	44 278 292
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	62 266	181 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	24 618	21 407
Summa kortfristiga fordringar		86 884	203 160
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Återköp BR		14 750 000	0
		14 750 000	0
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 798 769	5 412 044
Summa kassa och bank		1 798 769	5 412 044
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		16 635 653	5 615 204
SUMMA TILLGÅNGAR		60 697 692	49 893 496

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 440 902	35 440 902
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 674 645	2 689 749
Summa bundet eget kapital		38 115 547	38 130 651
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 417 616	-3 196 973
Årets resultat		-919 654	-1 235 746
Summa fritt eget kapital		-5 337 270	-4 432 720
SUMMA EGET KAPITAL		32 778 277	33 697 931
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	27 550 116	15 722 512
Summa långfristiga skulder		27 550 116	15 722 512
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	172 396	172 396
Leverantörsskulder		61 760	161 145
Skatteskulder		30 680	26 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	104 463	112 992
Summa kortfristiga skulder		369 299	473 053
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 697 692	49 893 496

Noter

Belopp anges i 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.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

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

Avskrivningar	2019	2018
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
Luftbehandlingssystem.	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

	2019	2018
Årsavgifter	704 923	703 079
Hyror bostäder	150 000	148 879
Hyror parkering	13 604	13 604
Öresutjämning	-3	-6
	868 524	865 556

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	7 025
	0	7 025

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	27 756	27 752
	Fastighetsskötsel beställning	437	1 353
	Snöröjning/sandning	2 562	7 163
	Städning entreprenad	29 683	28 909
	Mattvätt/Hyrmattor	11 397	10 856
	Hissbesiktning	2 291	3 971
	Gemensamma utrymmen	0	1 185
	Gård	5 121	1 041
	Serviceavtal	2 961	5 834
		82 209	88 064
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	4 470
	Hyreslägenheter	0	6 375
	Brf Lägenheter	0	12 277
	Lås	14 145	0
	VVS	0	13 369
	Ventilation	44 719	0
	Elinstallationer	1 200	2 408
	Hiss	0	3 719
	Tak	0	3 806
	Fönster	9 078	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 760	0
		70 902	46 424
	Periodiskt underhåll		
	Lås	0	41 866
	Installationer	0	8 000
	VVS	0	20 969
	Fönster	8 500	0
		8 500	70 835
	Taxebundna kostnader		
	El	7 472	7 053
	Värme	154 140	171 414
	Vatten	49 051	46 499
	Sophämtning/renhållning	26 202	25 705
		236 865	250 671
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 407	17 479
	Kabel-TV	17 409	20 927
		38 816	38 406
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	17 310	13 370
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	454 602	507 770

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	1 225
	Tele- och datakommunikation	666	576
	Juridiska åtgärder	458 529	595 033
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Hysesförluster	0	1 000
	Övriga förluster	18 403	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 969	15 625
	Föreningskostnader	31 668	2 876
	Fritids- och trivselkostnader	0	8 098
	Förvaltningsarvode	33 876	32 836
	Administration	2 759	4 847
	Korttidsinventarier	0	23 551
	Konsultarvode	25 046	130 072
		586 916	816 164
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	17 500	27 500
	Sociala kostnader	5 498	8 640
		22 998	36 140
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	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	31 776
	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	512 550

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	45 302 990	45 109 650
	Nyanskaffningar	0	193 340
	Utgående anskaffningsvärde	45 302 990	45 302 990
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 024 698	-512 148
	Årets avskrivningar enligt plan	-516 981	-512 550
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 541 679	-1 024 698
	Planenligt restvärde vid årets slut	43 761 311	44 278 292
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 410 000	22 410 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 717 000	13 400 000
	Taxeringsvärde mark	22 437 000	13 600 000
		37 154 000	27 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	36 800 000	27 000 000
	Lokaler	354 000	0
		37 154 000	27 000 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	300 729	0
		300 729	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Kundfordringar	0	18 403
	Skattekonto	13 356	13 150
	Klientmedel hos SBC	48 910	150 200
		62 266	181 753
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	24 618	21 407
		24 618	21 407

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början		2 689 749	2 805 500
	Reservering enligt stadgar		55 731	40 500
	Reservering enligt ekonomiska planen		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-70 835	-156 251
	Vid årets slut		2 674 645	2 689 749

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Handelsbanken	0,930 %	6 992 512	7 074 908
	Handelsbanken	0,960 %	1 940 000	1 960 000
	Handelsbanken	0,980 %	1 940 000	1 960 000
	Handelsbanken	1,360 %	4 850 000	4 900 000
	Handelsbanken	0,930 %	12 000 000	0
	Summa skulder till kreditinstitut		27 722 512	15 894 908
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-172 396	-172 396
			27 550 116	15 722 512

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER		2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar		27 810 000	17 240 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden		13 500	27 500
	Sociala avgifter		6 473	8 640
	Ränta		29 759	4 629
	Avgifter och hyror		54 731	72 223
			104 463	112 992

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
-	Under 2019 och 2020 har projektering av ombyggnation av lägenhet 1402 samt nybyggnation av lägenheter på råvinden påbörjats. Föreningen bygger i egen regi. I samband med att bygglov definitivt beviljats och kostnaderna för byggnationerna är fastställda kommer en ny ekonomisk plan att upprättas.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 6 / 5 2020




Axel Filip Christian Nynäge
Ordförande



Karl-Gustav Anders Amström
Ledamot



Gullan Birgitta Sandström
Ledamot



Hans Christer Schröder
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 2020
Frejs Revisorer AB



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Karlfeldtskatan 2

Org.nr 769632-7423

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karlfeldtskatan 2 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 2019 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

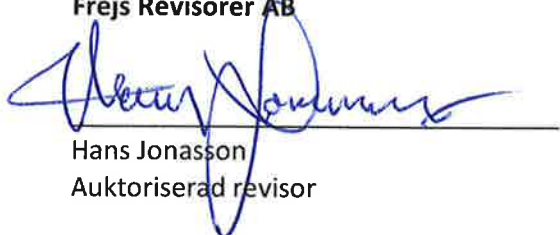
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 15 maj 2020

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE