

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Karlfeldtsgatan 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 Nyhage	Ordförande
Gustav Krister Edwén	Vice ordförande
Karl-Gustav Anders Amström	Ledamot
Sandra Maria Soon Azar	Ledamot
Hans Christer Schröder	Ledamot

Maria Ann-Helén Amström	Suppleant
-------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Herman Kos

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Bö 34:9	2016	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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.

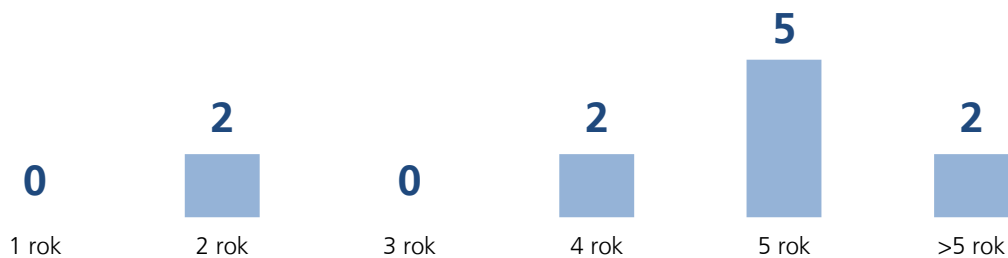
Värdeåret är 1932.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 863 m², varav 1 683 m² utgör boyta och 180 m² utgör lokalyta.

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	
Uppsnyggning av innergård	2023	
Byte av ytterdörrar till lgh	2023	
Renovering av tak	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Leverantör	Avtal
Städgo Göteborg AB	Städning
Malte Händig Man	Fastighetsskötsel
Kone Hissar	Hiss
Inspecta	Besiktning hiss
Berendsen	mattor
Tele2 Sverige AB	tv och bredband
GBG: Energi	Fjärrvärme
GBG Intraservice	Sopor
SBC	Administration / förvaltning

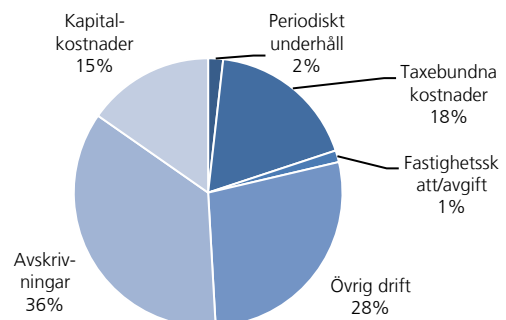
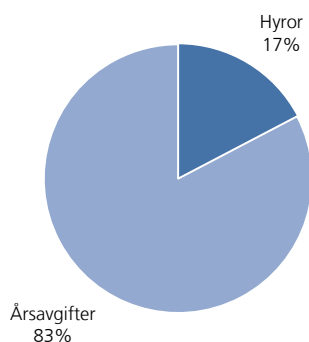
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 499 231	820 028
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	948 011	924 127
Finansiella intäkter	1 104	151
Minskning kortfristiga fordringar	4 375	10 846 868
	953 490	11 771 146
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	715 619	1 181 972
Finansiella kostnader	222 011	220 957
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	1 002 319
Minskning av långfristiga skulder	292 396	8 232 396
Minskning av kortfristiga skulder	10 415	454 299
	1 240 441	11 091 943
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 212 280	1 499 231
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-286 951	679 203

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Med anledning av ökade bygg- och räntekostnader samt fallande priser på bostadsrätter, har föreningen beslutat att flytta fram färdigställandet av lägenheter på råvinden.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 11 st

Överlåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 21

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	507	544	476	505
Hyror/m ² hyresrättsyta	1049	1 034	1 034	1 034
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 354	13 848	19 749	19 873
Elkostnad/m ² totalyta	4	7	8	5
Värmekostnad/m ² totalyta	90	109	95	100
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	36	33	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	119	143	199	134
Soliditet (%)	61	61	53	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-505	-996	-590	-920
Nettoomsättning (tkr)	948	923	828	869

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 683 m² bostäder och 180 m² lokaler.

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	2 492 498	60 250	-301 341	2 733 589
S:a bundet eget kapital	37 933 400	60 250	-301 341	38 174 491
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-6 741 119	-60 250	-694 292	-5 986 577
Årets resultat	-505 496	-505 496	995 633	-995 633
S:a ansamlad förlust	-7 246 615	-565 746	301 341	-6 982 210
S:a eget kapital	30 686 785	-505 496	0	31 192 281

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-505 496
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 680 869
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-60 250</u>
summa balanserat resultat	-7 246 615

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>25 657</u>
-7 220 958

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	948 011	922 967
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 160
Summa rörelseintäkter		948 011	924 127
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-483 469	-804 619
Övriga externa kostnader	Not 5	-194 140	-308 612
Personalkostnader	Not 6	-38 010	-68 741
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-516 981	-516 981
Summa rörelsekostnader		-1 232 600	-1 698 953
RÖRELSERESULTAT		-284 589	-774 826
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 104	151
Räntekostnader och liknande resultatposter		-222 011	-220 957
Summa finansiella poster		-220 907	-220 806
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-505 496	-995 633
ÅRETS RESULTAT		-505 496	-995 633

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	42 210 367	42 727 349
Pågående byggnation	Not 9	2 601 056	2 601 056
Summa materiella anläggningstillgångar		44 811 423	45 328 404
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 811 423	45 328 404
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	346 182	632 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	24 987	29 680
Summa kortfristiga fordringar		371 169	662 495
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 12		
Kortfristiga placeringar		3 925 000	3 925 000
		3 925 000	3 925 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		884 331	884 331
Summa kassa och bank		884 331	884 331
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 180 500	5 471 826
SUMMA TILLGÅNGAR		49 991 923	50 800 230

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 440 902	35 440 902
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 492 498	2 733 589
Summa bundet eget kapital		37 933 400	38 174 491
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 741 119	-5 986 577
Årets resultat		-505 496	-995 633
Summa ansamlad förlust		-7 246 615	-6 982 210
SUMMA EGET KAPITAL		30 686 785	31 192 281
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 560 000	8 400 000
Summa långfristiga skulder		5 560 000	8 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 465 324	10 917 720
Leverantörsskulder		49 604	122 480
Skatteskulder		38 509	35 960
Övriga skulder		0	-33 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	191 701	165 281
Summa kortfristiga skulder		13 745 138	11 207 949
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 991 923	50 800 230

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	2022	2021
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

	2022	2021
Årsavgifter	780 773	759 351
Hyror bostäder	150 000	150 000
Hyror parkering	13 604	13 604
Överlåtelse/pantsättning	3 623	0
Öresutjämning	11	13
	948 011	922 967

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	0	1 160
		0	1 160
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	43 275	29 006
	Fastighetsskötsel beställning	3 984	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 250	0
	Snöröjning/sandning	19 548	7 771
	Städning entreprenad	31 482	30 937
	Mattvätt/Hyrmattor	14 015	12 857
	Hissbesiktning	2 568	2 401
	Gemensamma utrymmen	719	2 496
	Garage/parkering	255	0
	Gård	1 118	617
	Serviceavtal	3 558	3 456
	Förbrukningsmateriel	580	150
	Brandskydd	0	13 250
	Fordon	0	249
		122 352	103 190
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	10 505
	Lås	0	9 775
	VVS	0	36 373
	Elinstallationer	2 837	3 680
	Hiss	0	15 155
	Tak	1 558	0
	Fasad	0	1 368
		4 395	76 856
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	25 657	0
	VVS	0	301 341
		25 657	301 341
	Taxebundna kostnader		
	El	7 799	10 052
	Värme	167 557	167 296
	Vatten	59 543	55 870
	Sophämtning/renhållning	27 315	27 807
		262 214	261 025
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 680	26 084
	Kabel-TV	18 792	17 993
		48 472	44 077
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	20 379	18 130
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	483 469	804 619

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	625	1 563
	Tele- och datakommunikation	811	1 024
	Inkassering avgift/hyra	463	0
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 594	16 406
	Föreningskostnader	1 686	900
	Styrelseomkostnader	0	450
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 709
	Förvaltningsarvode	35 929	35 156
	Administration	8 983	40 842
	Konsultarvode	127 049	209 563
		194 140	308 612
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	54 000
	Sociala kostnader	8 010	14 741
		38 010	68 741
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	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
	Utემiljö allmänt K3	45 633	45 633
		516 981	516 981

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-2 575 641	-2 058 660
	Årets avskrivningar enligt plan	-516 981	-516 981
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 092 623	-2 575 641
	Planenligt restvärde vid årets slut	42 210 367	42 727 349
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 410 000	22 410 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 373 000	14 717 000
	Taxeringsvärde mark	22 794 000	22 437 000
		40 167 000	37 154 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	39 800 000	36 800 000
	Lokaler	367 000	354 000
		40 167 000	37 154 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	2 601 056	2 601 056
		2 601 056	2 601 056
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	18 233	17 915
	Klientmedel hos SBC	145 818	262 799
	Räntekonto hos SBC	182 132	352 101
		346 182	632 815
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	24 987	29 680
		24 987	29 680

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 733 589	2 721 876
	Reservering enligt stadgar	60 250	55 731
	Reservering enligt ekonomiska planen	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-301 341	-44 018
	Vid årets slut	2 492 498	2 733 589

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	3,570 %	6 745 324	6 827 720	2023-03-16
	Handelsbanken	0,960 %	0	1 900 000	2022-12-01
	Handelsbanken	0,960 %	4 700 000	4 750 000	2023-12-01
	Handelsbanken	0,740 %	1 880 000	1 900 000	2023-12-01
	Handelsbanken	0,720 %	1 820 000	1 940 000	2024-03-30
	Handelsbanken	0,590 %	0	2 000 000	2022-01-18
	Handelsbanken	1,060 %	2 000 000	0	2024-01-30
	Handelsbanken	3,860 %	1 880 000	0	2025-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		19 025 324	19 317 720	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 465 324	-10 917 720	
			5 560 000	8 400 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 563 344 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	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	29 594 000	29 594 000


Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	2 813	0
	Värme	0	15 212
	Arvoden	30 001	50 000
	Sociala avgifter	9 426	15 710
	Ränta	22 472	11 895
	Avgifter och hyror	88 457	72 464
	Snöröjning/sandning	5 703	0
	Konsultarvode	7 172	0
	Entré/trapphus	25 657	0
		191 701	165 281

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen kontrollerar fortlöpande aktuellt ränteläge för att justera framtida avgifter.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den 1 / 6 2023



Axel Nyhage
Ordförande



Gustav Krister Edwén
Vice ordförande



Karl-Gustav Anders Amström
Ledamot



Sandra Maria Soon Azar
Ledamot



Hans Christer Schröder
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 6 2023
Frejs Revisorer AB



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Karlfeldtsgatan 2

Org.nr 769632-7423

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karlfeldtsgatan 2 för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 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 *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 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.

Revisorers 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. Risken 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 Karlfeldtsgränd 2 för räkenskapsåret 2022 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 *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. L

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:

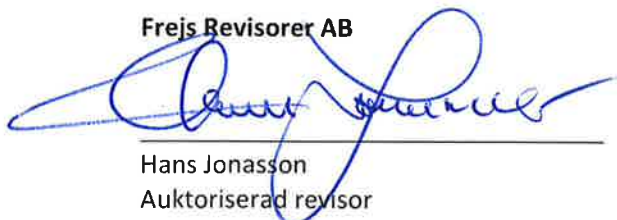
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 7/6-2023

Frejs Revisorer AB



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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