



Välkommen till årsredovisningen för Brf Karlfeldtsgatan 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-21 nuvarande stadgar registrerades 2016-08-17 hos Bolagsverket

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Bö 34:9	2016	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg .

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1932

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 11 bostadsrätter om totalt 1 556 kvm. Byggnadernas totalyta är 1863 kvm.

Styrelsens sammansättning

Axel Nyhage	Ordförande
Sandra Azar	Styrelseledamot
Hans Schröder	Styrelseledamot
Krister Edwén	Styrelseledamot
Örjan Månsson	Styrelseledamot
Sofia Månsson	Styrelseledamot

Valberedning

Andreas Karlsson

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen

Revisorer

Hans Jonasson Auktoriserad revisor Frejs revisorer

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-15. Val av nya styrelseledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2017** ● Bytt lås och galler i källaren
Gångbrygga taket
Elstigare höger sida
Besiktning av brandkåren
Grus vid fasaden
- 2017-2018** ● OVK besiktning
- 2018** ● Byte av 5 balkongdörrar
Byte av portkods-system
Spolning av rören i fastigheten
Reparation av yttertak
- 2019-2020** ● OVK besiktning - pågående
- 2021** ● Relining av köksstammar

Planerade underhåll

- 2024** ● Tak

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

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.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 15% per 1 januari 2023

Ett flertal lån löpte ut under hösten 2023 och bands på nytt i ett år framåt

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

Övriga uppgifter

Brf Karlfeldtsgatan har låtit utföra energideklaration på fastigheten Bö 34:9, 2023-12-18.

Utförare av uppdraget är Johan Lundberg på OVK-center.

Fastigheten har nått energiklass E, resultatet är inskickat och registrerat hos Boverket

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 20 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 21 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 071 176	948 011	922 967	827 761
Resultat efter fin. poster	-636 643	-505 496	-995 633	-590 364
Soliditet (%)	61	61	61	53
Yttre fond	2 527 091	2 492 498	2 733 589	2 721 876
Taxeringsvärde	40 167 000	40 167 000	37 154 000	37 154 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	635	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 340	12 354	13 848	19 749
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 118	10 731	12 544	17 890
Sparande per kvm totalyta, kr	-64	21	-115	-19
Elkostnad per kvm totalyta, kr	4	4	7	8
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	112	95	109	95
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	34	36	33
Energikostnad per kvm totalyta, kr	158	132	151	136
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,55	-	-	-
Räntekänslighet (%)	20,99	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -119 671 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Det negativa resultatet är drivet av ökade räntekostnader. Föreningen har till följd höjt avgifterna för medlemmarna samt söker aktivt möjligheter att skapa fler lägenheter i fastigheten/ föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	35 411 922	-	-	35 411 922
Upplåtelseavgifter	28 980	-	-	28 980
Fond, yttre underhåll	2 492 498	-25 657	60 250	2 527 091
Balanserat resultat	-6 741 119	-479 869	-60 250	-7 281 208
Årets resultat	-505 496	505 496	-636 643	-636 643
Eget kapital	30 686 785	0	-636 643	30 050 142

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 220 958
Årets resultat	-636 643
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-60 250
Totalt	-7 917 301

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-7 917 301

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 071 176	948 011
Summa rörelseintäkter		1 071 176	948 011
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-578 742	-483 469
Övriga externa kostnader	8	-91 897	-194 140
Personalkostnader	9	-38 365	-38 010
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-516 972	-516 981
Summa rörelsekostnader		-1 225 976	-1 232 600
RÖRELSERESULTAT		-154 800	-284 589
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 126	1 104
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-482 969	-222 011
Summa finansiella poster		-481 843	-220 907
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-636 643	-505 496
ÅRETS RESULTAT		-636 643	-505 496

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	41 693 395	42 210 367
Pågående projekt	12	2 601 056	2 601 056
Summa materiella anläggningstillgångar		44 294 451	44 811 423
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 294 451	44 811 423
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	190 181	346 182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	28 972	24 987
Summa kortfristiga fordringar		219 153	371 169
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	3 925 000	3 925 000
Summa kortfristiga placeringar		3 925 000	3 925 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		784 331	884 331
Summa kassa och bank		784 331	884 331
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 928 484	5 180 500
SUMMA TILLGÅNGAR		49 222 935	49 991 923

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 440 902	35 440 902
Fond för yttre underhåll		2 527 091	2 492 498
Summa bundet eget kapital		37 967 993	37 933 400
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 281 208	-6 741 119
Årets resultat		-636 643	-505 496
Summa ansamlad förlust		-7 917 851	-7 246 615
SUMMA EGET KAPITAL		30 050 142	30 686 785
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 860 000	5 560 000
Summa långfristiga skulder		1 860 000	5 560 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	16 989 725	13 465 324
Leverantörsskulder		53 836	49 604
Skatteskulder		43 117	38 509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	226 115	191 701
Summa kortfristiga skulder		17 312 793	13 745 138
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 222 935	49 991 923

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-154 800	-284 589
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	516 972	516 981
	362 172	232 392
Erhållen ränta	1 126	1 104
Erlagd ränta	-464 677	-211 434
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-101 379	22 062
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 486	4 375
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	24 962	-20 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-82 903	5 445
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-175 599	-292 396
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-175 599	-292 396
ÅRETS KASSAFLÖDE	-258 502	-286 951
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 212 280	1 499 231
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	953 778	1 212 280

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Karlfeldtsgatan 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 10 %
---------	----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	897 876	780 773
Hysesintäkter bostäder	150 000	150 000
Hysesintäkter p-plats	20 412	13 604
Pantsättningsavgift	1 575	3 623
Överlåtelseavgift	1 313	0
Öres- och kronutjämning	0	11
Summa	1 071 176	948 011

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	65 618	43 275
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	3 984
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	16 500	1 250
Städning enligt avtal	32 802	31 482
Hissbesiktning	2 739	2 568
Myndighetstillsyn	9 250	0
Gårdkostnader	0	1 118
Gemensamma utrymmen	1 718	974
Snöröjning/sandning	0	19 548
Serviceavtal	7 527	3 558
Mattvätt/Hyrmattor	15 418	14 015
Förbrukningsmaterial	0	580
Summa	151 572	122 352

NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	925	0
Trapphus/port/entr	20 111	0
Elinstallationer	0	2 837
Tak	0	1 558
Summa	21 036	4 395

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	0	25 657
Summa	0	25 657

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	7 400	7 799
Uppvärmning	209 502	167 557
Vatten	76 873	59 543
Sophämtning/renhållning	35 180	27 315
Summa	328 955	262 214

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	24 987	29 680
Kabel-TV	17 553	18 792
Bredband	11 901	0
Fastighetsskatt	22 738	20 379
Summa	77 179	68 851

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	658	625
Tele- och datakommunikation	4 651	811
Inkassokostnader	0	463
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	19 453	18 594
Fritids och trivselkostnader	2 892	0
Föreningskostnader	5 315	1 686
Förvaltningsarvode enl avtal	36 968	35 929
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	1 576	0
Administration	18 546	8 983
Konsultkostnader	0	127 049
Summa	91 897	194 140

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Arbetsgivaravgifter	8 365	8 010
Summa	38 365	38 010

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	482 856	221 871
Dröjsmålsränta	113	0
Övriga räntekostnader	0	140
Summa	482 969	222 011

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	45 302 990	45 302 990
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	45 302 990	45 302 990
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 092 623	-2 575 641
Årets avskrivning	-516 972	-516 981
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 609 595	-3 092 623
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	41 693 395	42 210 367
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 410 000</i>	<i>22 410 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 373 000	17 373 000
Taxeringsvärde mark	22 794 000	22 794 000
Summa	40 167 000	40 167 000

NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående om- och tillbyggnad	2 601 056	2 601 056
Summa	2 601 056	2 601 056

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	20 734	18 233
Klientmedel	0	145 818
Transaktionskonto	104 573	0
Borgo räntekonto	64 874	182 132
Summa	190 181	346 182

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	28 972	24 987
Summa	28 972	24 987

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Återköp BR	3 925 000	3 925 000
Summa	3 925 000	3 925 000

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-12-30	4,21 %	6 724 725	6 745 324
Handelsbanken	2025-12-01	3,86 %	1 860 000	1 880 000
Handelsbanken	2024-12-01	4,60 %	1 860 000	1 880 000
Handelsbanken	2024-03-30	0,72 %	1 730 000	1 820 000
Handelsbanken	2024-12-31	4,60 %	4 675 000	4 700 000
Handelsbanken	2024-01-30	1,06 %	2 000 000	2 000 000
Summa			18 849 725	19 025 324
Varav kortfristig del			16 989 725	13 465 324

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 649 725 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	1 960	38 532
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	8 751	2 813
Uppl kostn el	520	0
Uppl kostnad Värme	28 112	0
Uppl kostn räntor	40 764	22 472
Uppl kostn vatten	5 764	0
Uppl kostnad arvoden	30 000	30 001
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 426	9 426
Förutbet hyror/avgifter	100 818	88 457
Summa	226 115	191 701

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	29 594 000	29 594 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjdes med 15% per 1 januari 2024 Ett lån löpte ut i mars 2024 och bands på nytt i ett år framåt.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Axel Nyhage
Ordförande

Sandra Azar
Styrelseledamot

Hans Schröder
Styrelseledamot

Krister Edwén
Styrelseledamot

Örjan Månsson
Styrelseledamot

Sofia Månsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Frejs revisorer
Hans Jonasson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.06.2024 12:50

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 06.06.2024 10:04

DOCUMENT ID:

r1-yt6JKS0

ENVELOPE ID:

SygJF611HC-r1-yt6JKS0

DOCUMENT NAME:

Brf Karlfeldtskatan 2, 769632-7423 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS SCHRÖDER hans.schroder@mooresweden.se	Signed Authenticated	07.06.2024 08:25 07.06.2024 08:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/11/26) IP: 212.247.101.238
2. SANDRA AZAR Sandra.tellander@gmail.com	Signed Authenticated	07.06.2024 15:29 07.06.2024 15:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/03/19) IP: 83.185.245.188
3. KRISTER EDWÉN krister@gotaplatsgruppen.se	Signed Authenticated	07.06.2024 17:01 07.06.2024 16:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/04/19) IP: 83.248.106.102
4. KJELL ÖRJAN DAMIR MÅNSSON damirmansson@yahoo.se	Signed Authenticated	07.06.2024 17:09 07.06.2024 17:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/12/30) IP: 85.229.223.138
5. SOFIA MÅNSSON fiamansson@yahoo.com	Signed Authenticated	08.06.2024 15:05 08.06.2024 15:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/01/14) IP: 85.229.223.138
6. AXEL NYHAGE axel@nyhage.com	Signed Authenticated	10.06.2024 00:11 10.06.2024 00:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/08/27) IP: 83.248.71.51
7. HANS JONASSON hjn@frejs.se	Signed Authenticated	10.06.2024 12:50 10.06.2024 12:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/22) IP: 80.252.209.68

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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, förfälskning, 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 2023 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.

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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Frejs Revisorer AB

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.06.2024 12:49

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 06.06.2024 10:04

DOCUMENT ID:

BJm1Yakyr0

ENVELOPE ID:

rkyKaJJSR-BJm1Yakyr0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 Brf Karlfeldtsgatan 2.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS JONASSON	 Signed	10.06.2024 12:49	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/03/22)
hjn@frejs.se	Authenticated	10.06.2024 12:49	Low	IP: 80.252.209.68

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed