



Välkommen till årsredovisningen för Brf Karlfeldtsgatan 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

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
Örjan Månsson	Styrelseledamot
Krister Edwén	Styrelseledamot
Nicklas Gretzer	Styrelseledamot
Sofia Månsson	Styrelseledamot

Valberedning

Charlotte Björkler

Firmateckning

Av Styrelsen, Två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Hans Jonasson Revisor Frejs Revisorer

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2024	●	OVK besiktning Tätning ytskikt balkong lgh 1401 Reparation betonggrund gårdsplan
2021	●	Relining av köksstammar
2019-2020	●	OVK besiktning - pågående
2018	●	Byte av 5 balkongdörrar Byte av portkods-system Spolning av rören i fastigheten Reparation av yttertak
2017-2018	●	OVK besiktning
2017	●	Bytt lås och galler i källaren Gångbrygga taket Elstigare höger sida Besiktning av brandkåren Grus vid fasaden

Planerade underhåll

2026 ● Tak

Avtal med leverantörer

Administration / förvaltning	SBC
Besiktning hiss	Inspecta
Fastighetsskötsel	Oskar Calpe
Fjärrvärme	GBG: Energi
Hissunderhåll	Kone Hissar
Mattor	Berendsen
Vatten	GBG Intraservice
Städning	Städgo Göteborg AB
tv och bredband	Tele2 Sverige AB
Sop- och återvinningshantering	Renova miljö

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Till följd av rådande marknadsläge ökade föreningens räntekostnader under 2024. Föreningen har under 2025 säkrat förbättrade räntevillkor

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 15%.

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 214 452	1 071 176	948 011	922 967
Resultat efter fin. poster	-4 710 558	-636 643	-505 496	-995 633
Soliditet (%)	60	61	61	61
Yttre fond	2 587 341	2 527 091	2 492 498	2 733 589
Taxeringsvärde	40 167 000	40 167 000	40 167 000	37 154 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	664	635	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,9	83,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 089	13 340	12 354	13 848
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 096	10 118	10 731	12 544
Sparande per kvm totalyta, kr	-144	-64	21	-115
Elkostnad per kvm totalyta, kr	4	4	4	7
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	107	112	95	109
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	41	34	36
Energikostnad per kvm totalyta, kr	151	158	132	151
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,12	2,55	-	-
Räntekänslighet (%)	18,22	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

Rörelseresultatet uppgår till -9.475 kr, att jämföras med -154.800 kr föregående år. Det stärkta rörelseresultatet är framförallt hänförbart till avgiftshöjning per 1 jan 2024.

Ökade räntekostnader samt en nedskrivning av ett tidigare beräknat övervärde relaterat till återköp av en bostadsrätt har dock inneburit att resultatet efter finansiella poster uppgår till -4.710.558 kr, att jämföras med -636.643 kr föregående år. Föreningen har till följd börjat söka möjligheter till att skapa fler lägenheter genom att omvandla vindsutrymmet till bostäder.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	35 411 922	-	-	35 411 922
Upplåtelseavgifter	28 980	-	-	28 980
Fond, yttre underhåll	2 527 091	-	60 250	2 587 341
Balanserat resultat	-7 281 208	-636 643	-60 250	-7 978 101
Årets resultat	-636 643	636 643	-4 710 558	-4 710 558
Eget kapital	30 050 142	0	-4 710 558	25 339 584

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 917 851
Årets resultat	-4 710 558
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-60 250
Totalt	-12 688 659

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-12 688 659

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 214 452	1 071 176
Övriga rörelseintäkter	3	1 673	0
Summa rörelseintäkter		1 216 125	1 071 176
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-577 813	-578 742
Övriga externa kostnader	8	-92 450	-91 897
Personalkostnader	9	-38 365	-38 365
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-516 972	-516 972
Summa rörelsekostnader		-1 225 600	-1 225 976
RÖRELSERESULTAT		-9 475	-154 800
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		376	1 126
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 701 459	-482 969
Summa finansiella poster		-4 701 083	-481 843
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 710 558	-636 643
ÅRETS RESULTAT		-4 710 558	-636 643

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	41 176 423	41 693 395
Pågående projekt		2 601 056	2 601 056
Summa materiella anläggningstillgångar		43 777 479	44 294 451
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 777 479	44 294 451
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 793	0
Övriga fordringar	12	154 880	190 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	36 554	28 972
Summa kortfristiga fordringar		206 227	219 153
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	0	3 925 000
Summa kortfristiga placeringar		0	3 925 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		534 331	784 331
Summa kassa och bank		534 331	784 331
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		740 558	4 928 484
SUMMA TILLGÅNGAR		44 518 037	49 222 935

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 440 902	35 440 902
Fond för yttre underhåll		2 587 341	2 527 091
Summa bundet eget kapital		38 028 243	37 967 993
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 978 101	-7 281 208
Årets resultat		-4 710 558	-636 643
Summa ansamlad förlust		-12 688 659	-7 917 851
SUMMA EGET KAPITAL		25 339 584	30 050 142
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 000 000	1 860 000
Summa långfristiga skulder		2 000 000	1 860 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 809 725	16 989 725
Leverantörsskulder		78 145	53 836
Skatteskulder		44 338	43 117
Övriga kortfristiga skulder		17 365	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	228 880	226 115
Summa kortfristiga skulder		17 178 453	17 312 793
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 518 037	49 222 935

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-9 475	-154 800
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	516 972	516 972
	507 497	362 172
Erhållen ränta	376	1 126
Erlagd ränta	-770 885	-464 677
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-263 012	-101 379
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 205	-6 486
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	40 086	24 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-242 131	-82 903
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-40 000	-175 599
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-40 000	-175 599
ÅRETS KASSAFLÖDE	-282 131	-258 502
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	953 778	1 212 280
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	671 647	953 778

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 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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 032 600	897 876
Hysesintäkter bostäder	150 000	150 000
Hysesintäkter p-plats	27 216	20 412
Dröjsmålsränta	63	0
Pantsättningsavgift	0	1 575
Överlåtelseavgift	1 433	1 313
Administrativ avgift	245	0
Vidarefakturerade kostnader	2 896	0
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	1 214 452	1 071 176

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Återbäring försäkringsbolag	1 673	0
Summa	1 673	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	38 774	65 618
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 000	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	16 500
Städning enligt avtal	33 017	32 802
Städning utöver avtal	4 849	0
Hissbesiktning	2 879	2 739
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	4 375	0
Brandskydd	2 206	0
Myndighetstillsyn	0	9 250
Gårdkostnader	2 480	0
Gemensamma utrymmen	1 463	1 718
Snöröjning/sandning	7 096	0
Serviceavtal	3 761	7 527
Mattvätt/Hyrmattor	16 096	15 418
Summa	124 996	151 572

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	10 446	925
Trapphus/port/entr	0	20 111
Dörrar och lås/porttele	5 710	0
VVS	12 813	0
Hissar	18 418	0
Tak	12 669	0
Mark/gård/utemiljö	22 975	0
Summa	83 030	21 036

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	7 686	7 400
Uppvärmning	198 523	209 502
Vatten	74 679	76 873
Sophämtning/renhållning	24 668	35 180
Summa	305 556	328 955

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	28 972	24 987
Kabel-TV	13 659	17 553
Bredband	0	11 901
Fastighetsskatt	21 600	22 738
Summa	64 231	77 179

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	738	658
Tele- och datakommunikation	4 488	4 651
Revisionsarvoden extern revisor	22 869	19 453
Styrelseomkostnader	1 800	0
Fritids och trivselkostnader	0	2 892
Föreningskostnader	488	5 315
Förvaltningsarvode enl avtal	38 515	36 968
Överlåtelsekostnad	2 006	1 838
Pantsättningskostnad	0	1 576
Administration	5 022	18 546
Konsultkostnader	16 524	0
Summa	92 450	91 897

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Arbetsgivaravgifter	8 365	8 365
Summa	38 365	38 365

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	776 459	482 856
Dröjsmålsränta	0	113
Övriga finansiella kostnader	3 925 000	0
Summa	4 701 459	482 969

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	45 302 990	45 302 990
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	45 302 990	45 302 990
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 609 595	-3 092 623
Årets avskrivning	-516 972	-516 972
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 126 567	-3 609 595
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	41 176 423	41 693 395
<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, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	17 564	20 734
Transaktionskonto	130 784	104 573
Borgo räntekonto	6 532	64 874
Summa	154 880	190 181

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	-21 026	0
Förutbet försäkr premier	31 761	28 972
Förutbet kabel-TV	4 575	0
Förutbet bredband	119	0
Upplupna intäkter	21 125	0
Summa	36 554	28 972

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Pågående om-och tillbyggnad	2 601 056	2 601 056
Vid årets slut	2 601 056	2 601 056

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Återköp BR	0	3 925 000
Summa	0	3 925 000

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-12-30	3,13 %	6 724 725	6 724 725
Handelsbanken	2025-12-01	3,86 %	1 840 000	1 860 000
Handelsbanken	2025-12-01	2,64 %	1 840 000	1 860 000
Handelsbanken	2025-03-30	4,15 %	1 730 000	1 730 000
Handelsbanken	2025-12-01	2,64 %	4 675 000	4 675 000
Handelsbanken	2026-01-30	3,99 %	2 000 000	2 000 000
Summa			18 809 725	18 849 725
Varav kortfristig del			16 809 725	16 989 725

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 609 725 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	52	1 960
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	0	8 751
Uppl kostn el	1 758	520
Uppl kostnad Värme	25 454	28 112
Uppl kostn räntor	46 368	40 764
Uppl kostn vatten	13 176	5 764
Uppl kostnad Sophämtning	1 828	0
Uppl kostnad arvoden	30 000	30 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 426	9 426
Förutbet hyror/avgifter	100 818	100 818
Summa	228 880	226 115

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	29 594 000	29 594 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Pågående- under slutet 2024 påbörjades förbättringsarbeten för att undersöka fuktangrepp i föreningens hyreslägenhet 1301 Pågående- Föreningen/ Styrelsen undersöker möjligheter att exploatera fastighetens råvindsyta för att bygga 3-4st nya lägenheter.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Axel Nyhage
Ordförande

Krister Edwén
Styrelseledamot

Nicklas Gretzer
Styrelseledamot

Sandra Azar
Styrelseledamot

Sofia Månsson
Styrelseledamot

Örjan Månsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Frejs Revisorer
Hans Jonasson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 13:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.05.2025 20:19

DOCUMENT ID:

BylsNghm-gx

ENVELOPE ID:

Sko4en7Wxx-BylsNghm-gx

DOCUMENT NAME:

Brf Karlfeldtsgatan 2, 769632-7423 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

SHA-512:

caa920dc8fc046d403aac303bcdd561832d5cd5a9b63e36497718c7d3f191f6b7e41e6564bbc644974bb0a7a198b552ec5177a035bbb17abdd7a512298cb8b40

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SOFIA MÅNSSON fiamansson@yahoo.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 09:03 16.05.2025 09:03	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.14.204
2. Nicklas Gretzer nicklas.gretzer@mooresweden.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 09:53 16.05.2025 09:37	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.6.18
3. SANDRA AZAR sandra.tellander@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 09:54 16.05.2025 09:51	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.63.225
4. KJELL ÖRJAN DAMIR MÅNSSON damirmansson@yahoo.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 10:11 15.05.2025 20:59	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.63.209
5. KRISTER EDWÉN krister@gotaplatsgruppen.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 10:14 16.05.2025 10:12	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.210.77
6. AXEL NYHAGE axel@nyhage.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 13:50 16.05.2025 13:48	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.63.215
7. HANS JONASSON hjn@frejs.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 13:57 16.05.2025 13:57	eID Low	Swedish BankID 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.

📎 Attachments

No attachments 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

 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 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 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, 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 2024 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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 13:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 15.05.2025 20:19

DOCUMENT ID:

Bk24l3QWel

ENVELOPE ID:

B1GsEx27-xg-Bk24l3QWel

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Karlfeldtsgatan 2.pdf

3 pages

SHA-512:

822a4e47e3c2b116b486cd2c04d36c9f967b50d3a9a06e
acba4a10b753a173da1aafb83343a21da4e9ff2c32acab
324a1a6485e9744288c38f3ac8ab171abc63

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS JONASSON	Signed	16.05.2025 13:57	eID	Swedish BankID
hjn@frejs.se	Authenticated	16.05.2025 13:56	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.

Attachments

No attachments related to this 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