

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Karlagatan 24-26

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-03 och nuvarande stadgar registrerades 2012-10-24 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lunden 1:7	2003	Göteborg
Lunden 1:8	2003	Göteborg

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1931 och består av 2 flerbostadshus.

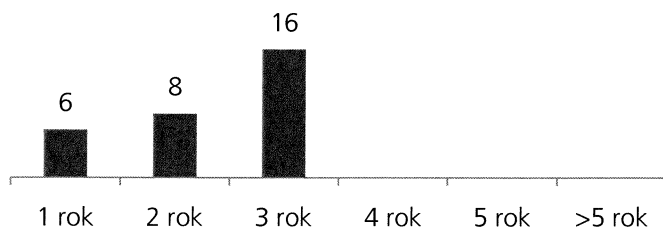
Fastigheternas värdeår är 1972.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 043 m², varav 1 853 m² utgör lägenhetsyta och 190 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lokal 1001	60 m ²	Tillsvidare
Lokal 1003	33 m ²	Tillsvidare
Lokal 1004	50 m ²	Tillsvidare
Lokal 1005	15 m ²	Tillsvidare
Lokal 1006	10 m ²	Tillsvidare
Lokal 1007	2 m ²	Tillsvidare
Lokal 1008	20 m ²	Tillsvidare
Lokal 1009	9 m ²	Tillsvidare
Vindsförråd 4001	4 m ²	Tillsvidare
Vindsförråd 4002	3 m ²	Tillsvidare
Vindsförråd 4003	4 m ²	Tillsvidare
Vindsförråd 4005	3 m ²	Tillsvidare

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2013-11.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av samtliga fönster och balkongdörrar	2013	
Översyn tak	2013	
Byte av panel burspråk på vind i 26:an	2013	
Nya tak över portar/entrédörrar	2013	
Nya portar/entrédörrar	2013	
Målning fasad mot gård	2013	
Översyn tak	2012	
Omläggning av golv utanför tvättstuga	2011	
Lagning och målning av mur/fasad mot gården	2011	
OVK, besiktning ventilation	2010	
Sotning	2010	
Radonmätning	2010 - 2012	
Justering/Rengöring fönster, balkongdörrar	2010 - 2011	
Översyn av vattenledningar och ventiler i gemensamma områden	2010	
Översyn el i gemensamma områden	2010	
Byte av portlåssystem	2009	
Justering dörrar, vindar och portar	2009	
Dränering genom spolning	2009	
Urfräsning och fogning av fasad mot Lundgatan	2008	
Målning av takplåtar	2008	
Byte av stuprör	2008	
Relining lodräta avloppsrör	2008	

AWP
MH
MH

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny tvättmaskin	2007	
Nya expansionskärl	2007	Bort med gamla på vind och in med nya i källare
Ny fasad innergård	2005	Tilläggsisolering samt ny träfasad gårdssida
Ventilationsåtgärder	2004	Nya takfläktar och köksfläktar
Nya tak- och köksfläktar	2004	
Omläggning av tak	1995	
Rörstamsbyte	1973	
Elstambyte	1973	
Nya balkonger	1973	
Planerat underhåll	År	
Relining vågräta avloppsrör	2015	
Omläggning takpapp	2015-2020	
Rensning av ventilationskanaler	2015-2020	
Renovering av entréer och trapphus	2015-2020	
Renovering av tvättstuga och torkrum	2015-2020	
Byte av fläktar, justering och rengöring ventilation	2015-2020	
Översyn tegelfasad	2020-2030	
Justering värmesystem	2020-2030	
Översynd fasad gård	2020-2030	
Byte/genomgång av värmesystem, rör och radiatorer	2025-2040	
Byte/genomgång av huvudstammar för vatten i källarplan	2025-2040	
Byte/genomgång av huvudstammar för värme i källarplan	2025-2040	
Byte/genomgång av ventiler för värme och vatten	2025-2040	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Fastighetskötsel	HSB
Trappstädning	Legetimus
Kabel-TV	Seth's

Medlemmar

Medlemslägenheter: 28 st.

Överlåtelse under året: 4 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

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

AC
Av 94
MH
I

Styrelsen

Cecilia Maria Darrell	Ledamot
Malin Ellinor Hviid	Ledamot
Hans Lagerwall	Ledamot
Anne-Lie Chatrine Parkås	Ledamot
Gustaf Patrik Lindh	Ledamot

Martin Andreas Nilsson	Suppleant
Sandra Maria Brox	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mikael Thorell	Ordinarie Extern	RevisionsAB Trirev
Gunilla Ljung	Suppleant Intern	

Valberedning

Trung Thoong	Sammanställande
Adam Svensson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-15.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Arbetet med radonsanering slutfördes under första halvan av 2013.

Översyn av elavtal samt byte av belysning i allmänna utrymmen slutfördes under första halvan av 2013.

Den planerade inventeringen av vindsförråd slutfördes och överskjutande förråd erbjöds att hyras av medlemmarna vilket många nappade på.

Under året utfördes ett omfattande arbete där samtliga portar, fönster och balkongdörrar byttes. Fasaden mot gården målades om, lagningar på tak utfördes, burspråken på vinden fick ny panel, taken ovanför portarna byttes ut och rostiga delar på burspråket mot Lundgatan/Karlagatan byttes ut.

Vi gjorde även enklare renoveringsåtgärder i våra två hyreslägenheter, däri byte av VVS samt ommålning.

Vi har genomfört två trädgårdsdagar, vår och höst, där vi planerat träd, blommor, rensat ogräs och städat i gemensamma förråd såsom vindar, cykelrum och tvättstuga.

Vid separat tillfälle har vi samlat ihop skräp som samlats i allmänna utrymmen och kört till återvinningsstation.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Styrelsen har tagit in offerter för att se om det finns möjlighet att renovera trappuppgångarna vilka börjar bli rejält slitna på vissa platser.

Galleriet är också en punkt som kan komma att värderas under 2014 alt 2015. Utvärdering bör göras om det ska fortsätta att hyras ut i befintligt skick eller om det finns möjlighet att sälja i befintligt skick för att göras om till bostadsrätt.

Övrig information

Föreningen har avtal som ger rabatt för medlemmarna

- Colorama, färghandel på Danska Vägen, 15 % i rabatt
- Ingela Frisör, Sankt Pauligatan, 20 % rabatt på första klippet
- Länsförsäkringar, Göteborg
- Hemdeko Väst, inredning/styling

Föreningen har även en egen hemsida som ni hittar på: www.sbc.se/karlagatan24-26

MH
AW 9/11
MH 5

Föreningens ekonomi

Styrelsen fortsätter sitt fokus på att kontinuerligt styra föreningens ekonomi genom att se över kostnader, omförhandla avtal med både bank och leverantörer samt arbeta med att hyra ut förråd och lokaler.

Vi ser oss ha goda avtal med våra leverantörer samt bra lånevillkor med vår bank och vid årsskiftet 2013/2014 var samtliga förråd och lokaler uthyrda.

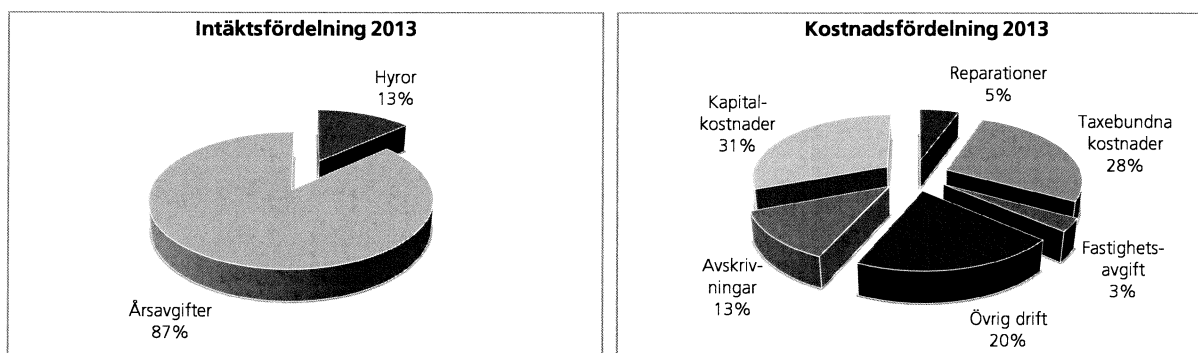
Under året har omläggning gjorts av ett befintligt lån och vi har även tagit ett nytt lån för att täcka betalningarna av det omfattande fasad och fönsterarbetet som utfördes under året.

Vi har idag en bra underhållen och välmående fastighet men har trots detta, som en försiktighetsåtgärd, i budgeten för 2014 gjort en reservering i fall av någon eventuell oförutsedd skada alternativt behov av renovering.

Ingen planerad avgiftshöjning är gjord för 2014 då vi ser att vi kommer att hålla budget bland annat pga bra avtal, räntevillkor och full uthyrning av lokaler/förråd.

Budgeterat resultat för 2014 ger en liten vinst vilket vi ser som positivt.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 853 m² bostäder och 190 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	644	632	654	639
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 134	2 879	2 942	2 941
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 825	4 434	4 752	5 137
Elkostnad/m ² totalyta	25	23	28	27
Värmekostnad/m ² totalyta	95	97	101	111
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	28	40	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	198	170	194	171

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Avp
MH

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	161 703
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 616 017
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-63 768
summa ansamlad förlust	-1 518 082

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-1 518 082**

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

AWP GH
MOR 2

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 471 738	1 426 235
Övriga rörelseintäkter		1 325	731
		1 473 063	1 426 966
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-76 430	-62 584
Reparationer		-71 850	-90 749
Periodiskt underhåll		0	-97 702
Taxebundna kostnader		-362 543	-338 243
Övriga driftskostnader		-65 784	-61 637
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-42 860	-45 202
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-86 326	-87 075
Personalkostnader		-38 351	-39 426
Avskrivningar		-164 644	-164 644
		-908 789	-987 262
RÖRELSERESULTAT		564 274	439 704
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 803	1 570
Räntekostnader		-405 374	-346 371
		-402 571	-344 801
ÅRETS RESULTAT		161 703	94 903



 @ AWP MH

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31	
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	20 720 509	20 885 154
Pågående byggnation	Not 4	3 123 640	45 025
Maskiner och inventarier	Not 5	0	0
		23 844 149	20 930 179
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 844 149	20 930 179
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		4 374	53 865
Förutbetalda kostnader	Not 6	48 961	45 220
		53 335	99 085
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		4 623	5 000
SBC klientmedel i SHB		1 586 257	1 206 235
		1 590 880	1 211 235
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 644 215	1 310 320
SUMMA TILLGÅNGAR		25 488 365	22 240 499

MH
AW
JH
T

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		13 247 027	13 247 027
Upplåtelseavgifter		926 972	926 972
Fond för yttre underhåll	Not 8	617 285	553 517
		14 791 284	14 727 516
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 679 785	-1 710 920
Årets resultat		161 703	94 903
		-1 518 082	-1 616 017
SUMMA EGET KAPITAL		13 273 202	13 111 499
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	11 540 220	8 750 836
		11 540 220	8 750 836
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	10 808	11 000
Leverantörsskulder		336 183	61 346
Skatteskulder		91 080	94 550
Övriga kortfristiga skulder		8 378	0
Upplupna kostnader	Not 10	119 173	107 750
Förutbetalda avgifter och hyror		109 320	103 518
		674 942	378 164
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		25 488 365	22 240 499
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	10 326 000	10 326 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

MH


Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. 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. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5 %	0,5 %
Standardförbättringar	4,0 %	4,0 %
Ventilation	10,0 %	10,0 %
Port/säkerhetsdörr	20,0 %	20,0 %
Stambyte	4,0 %	4,0 %
Bredband	10,0%	10,0 %

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 277 256	1 249 083
Hysesintäkter	194 483	177 152
	1 471 738	1 426 235

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	38 796	37 149
Fastighetsskötsel beställning	5 243	0
Städning entreprenad	20 625	20 625
Städning enligt beställning	0	1 875
Sotning	1 744	0
Gård	1 643	2 867
Förbrukningsmateriel	8 149	68
Fordon	230	0
	76 430	62 584

Alp ER
MH ✓

Not 2 fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Hyseslägenheter	10 370	0
Tvättstuga	8 792	1 644
Entré/trapphus	1 513	0
Lås	3 493	0
VVS	14 918	0
Värmeanläggning/undercentral	16 244	1 744
Ventilation	913	0
Elinstallationer	5 532	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 175	0
Tak	3 900	71 685
Fönster	0	15 676
	71 850	90 749
Periodiskt underhåll		
Ventilation	0	97 702
	0	97 702
Taxebundna kostnader		
El	50 834	46 427
Värme	193 179	197 995
Vatten	87 894	56 299
Sophämtning/renhållning	30 636	37 522
	362 543	338 243
Övriga driftskostnader		
Försäkring	33 698	29 936
Kabel-TV	32 086	31 701
	65 784	61 637
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		
	42 860	45 202
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	1 438	3 164
Tele och datakommunikation	-384	0
Revisionsarvode extern revisor	28 571	21 995
Föreningskostnader	975	1 751
Fritids och Trivselkostnader	505	0
Förvaltningsarvode	46 126	45 613
Administration	2 127	3 909
Konsultarvode	2 438	6 113
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 530	4 530
	86 326	87 075
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	30 000	30 000
Sociala kostnader	8 351	9 426
	38 351	39 426

Handwritten signatures and initials: *27*, *MH*, *AVP*, *9/11*

Not 2 fortsättning	2013	2012
Avskrivningar		
Byggnad	86 626	86 626
Förbättringar	78 019	78 019
	164 644	164 644
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	908 789	987 262
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	22 192 299	22 078 476
Nyanskaffningar	0	113 823
Utgående anskaffningsvärde	22 192 299	22 192 299
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 307 145	-1 142 501
Årets avskrivningar enligt plan	-164 644	-164 644
Utgående avskrivning enligt plan	-1 471 790	-1 307 145
Planenligt restvärde vid årets slut	20 720 509	20 885 154
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	3 700 768	3 700 768
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 386 000	14 457 000
Taxeringsvärde mark	9 870 000	7 670 000
	21 256 000	22 127 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	20 600 000	21 400 000
Lokaler	656 000	727 000
	21 256 000	22 127 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	3 123 640	45 025
	3 123 640	45 025
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	41 019	41 019
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	41 019	41 019
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-41 019	-41 019
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-41 019	-41 019
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

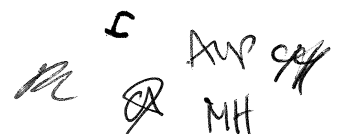
5
MH
MH

Not 6	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	30 988	27 500
Kabel-TV	8 082	8 021
Fastighetsskötsel	9 891	9 699
	48 961	45 220

Not 7			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	13 247 027	0	0	13 247 027
Upplåtelseavgifter	1 822 273	0	0	1 822 273
Ack kostnad för nyupplåtelse	-895 301	0	0	-895 301
Fond för yttre underhåll	617 285	63 768	0	553 517
Summa bundet eget kapital	14 791 284	63 768	0	14 727 516
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 679 785	-63 768	94 903	-1 710 920
Årets resultat	161 703	161 703	-94 903	94 903
Summa ansamlad förlust	-1 518 082	97 935	0	-1 616 017
Summa eget kapital	13 273 202	161 703	0	13 111 499

Not 8	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	553 517	487 136
Reservering enligt stadgar	63 768	66 381
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	617 285	553 517

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	ändringsdag
Stadshypotek	2,540 %	2 100 000	2 100 000	2015-07-30
Stadshypotek	4,280 %	2 800 000	2 800 000	2014-09-30
Stadshypotek	3,940 %	1 051 028	1 061 836	2014-01-30
Stadshypotek	4,520 %	2 800 000	2 800 000	2016-01-30
Stadshypotek	3,170 %	2 800 000	0	2016-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		11 551 028	8 761 836	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 808	-11 000	
		11 540 220	8 750 836	



 C
 ANP
 MH

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	6 849	8 163
Värme	25 937	31 258
Vatten	28 554	16 970
Sophämtning	5 480	5 167
Extern revisor	15 300	15 300
Ränta	37 053	30 892
	119 173	107 750

GÖTEBORG den 18 / 2 2014


Cecilia Maria Darrell
Ledamot

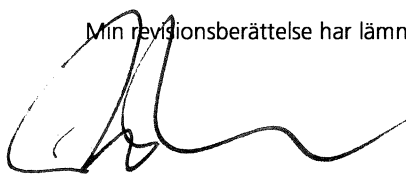

Malin Ellinor Hviid
Ledamot


Hans Lagerwall
Ledamot


Gustaf Patrik Lindh
Ledamot


Anne-Lie Chatrine Parkås
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 3 2014


Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Karlagatan 24-26
Org.nr. 7696769609-1649

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört revision av årsredovisningen för Brf Karlagatan 24-26 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



REVISIONSBERÄTTELSE, forts

Till föreningsstämman i Brf Karlagatan 24-26
Org.nr. 769609-1649

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Karlagatan 24-26 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jonsered den 18 mars 2014

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadress: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered

Säte: Stenlidsvägen 21, 441 94 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05 • Fax: 031 – 795 79 06

E-post: info@trirev.se • Hemsida: www.trirev.se

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1 277 256	1 277 256	1 305 994
Hyror bostäder	75 212	73 026	73 031
Hyror lokaler	134 400	115 000	99 000
Hyror förråd	5 000	6 457	0
Öresutjämnin	0	16	0
Övriga intäkter	0	1 309	0
	1 491 868	1 473 063	1 478 025
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-50 000	-38 796	-45 000
Fastighetsskötsel beställning	0	-5 243	0
Städning entreprenad	-22 500	-20 625	-25 000
Sotning	0	-1 744	0
Gård	-3 000	-1 643	-3 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-8 149	-3 000
Fordon	0	-230	0
	-78 500	-76 430	-76 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	0
Hyseslägenheter	-20 000	-10 370	-20 000
Brf Lägenheter	-10 000	0	0
Lokaler	-10 000	0	-20 000
Tvättstuga	-10 000	-8 792	-10 000
Entré/trapphus	0	-1 513	0
Lås	0	-3 493	0
VVS	0	-14 918	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-16 244	0
Ventilation	0	-913	0
Elinstallationer	0	-5 532	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-6 175	0
Tak	0	-3 900	0
Vattenskada	0	0	-60 000
	-150 000	-71 850	-110 000
Taxebundna kostnader			
El	-50 000	-50 834	-50 000
Värme	-200 000	-193 179	-200 000
Vatten	-60 000	-87 894	-76 000
Sophämtning/renhållning	-38 300	-30 636	-25 000
Grovsopor	-1 000	0	-4 000
	-349 300	-362 543	-355 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-33 700	-33 698	-26 000
Kabel-TV	-32 700	-32 086	-32 000
	-66 400	-65 784	-58 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-43 052	-42 860	-43 570
	-43 052	-42 860	-43 570

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-3 750	-1 438	-3 750
Tele och datakommunikation	0	384	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-28 571	-20 000
Föreningskostnader	0	-975	0
Fritids och Trivselkostnader	-2 000	-505	-2 000
Förvaltningsarvode	-47 500	-46 126	-45 700
Administration	-6 000	-2 127	-6 000
Korttidsinventarier	-2 000	0	-2 000
Konsultarvode	0	-2 438	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 500	-4 530	-4 500
	-85 750	-86 326	-83 950

Personalkostnader

Styrelsearvode	-30 000	-30 000	-30 000
Arbetsgivaravgifter	-9 500	-8 351	-9 500
	-39 500	-38 351	-39 500

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-86 646	-86 626	-128 987
Förbättringar	-163 786	-78 019	-78 018
	-250 432	-164 644	-207 005

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 062 934 -908 789 -973 025

RÖRELSERESULTAT

428 934 564 274 505 000

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	1 000	2 773	1 000
Drojsmålsranta avgifter/hyror	0	14	0
Skatteränta ej skattepliktig	2 000	16	2 000
Låneräntor	-430 336	-375 240	-394 786
Räntekostnader skattekonto	0	-159	0
Övriga räntekostnader	0	0	-20 000
Övriga finansiella kostnader	0	-29 975	0
	-427 336	-402 571	-411 786

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

1 598 161 703 93 214

SKATT

Statlig inkomstskatt	-600	0	-600
	-600	0	-600

RESULTAT

998 161 703 92 614