

# Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING  
REVISION STYRELSE  
INTÄKTER KOSTNADER  
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE  
UNDERHÅLLSPLAN  
BOKSLUT AVGIFT  
RESULTATRÄKNING  
FÖRENINGSTÄMMA  
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen  
KARLAGATAN 24-26

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Karlagatan 24-26

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

#### 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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

### Styrelsen

Hans Lagerwall	Ordförande
Cecilia Maria Darrell	Sekreterare
Anne-Lie Chatrine Parkås	Kassör
Outi Maria Avela	Ledamot
Trung Hoa Thoong	Ledamot

Emma Josefin Johansson	Suppleant
Tomas Rafao Olsson	Suppleant

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Outi Maria Avela, Cecilia Maria Darrell, Emma Josefin Johansson, Tomas Rafao Olsson och Trung Hoa Thoong.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Hans Gösta Jonasson	Ordinarie Extern	Frejs Revisorer AB
Gunilla Ljung	Suppleant Intern	

### Valberedning

Adam Almgren	Sammankallande
Patrik Lindh	Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-21.

### 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 1932, består av 2 flerbostadshus.

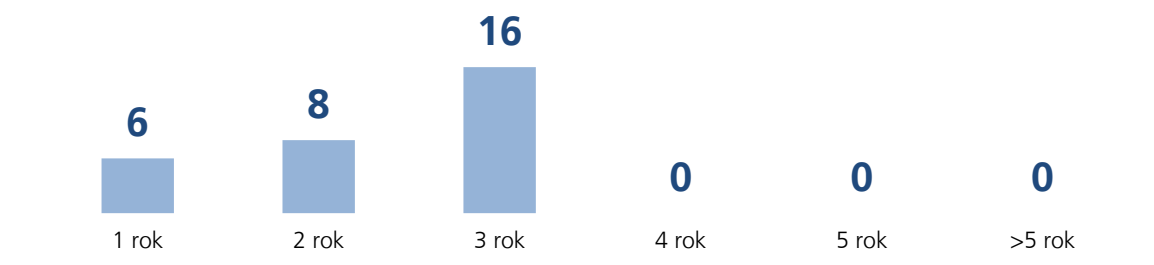
Fastigheternas värdeår är 1972.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 043 m<sup>2</sup>, varav 1 853 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 190 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Tillsvidare
Lokal 1003	33 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Lokal 1004	50 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Lokal 1005	15 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Lokal 1006	10 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Lokal 1007	2 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Lokal 1008	20 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Lokal 1009	9 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Förråd 4001	4 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Förråd 4002	3 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Förråd 4003	4 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Förråd 4004	3 m <sup>2</sup>	Tillsvidare

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2040. Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av entréer i trapphus	2014	
Översyn värmesystem 24:an	2014	
Översyn fläktsystem och byte av takfläktar	2014	
Översyn tak	2013	
Byte av panel burspråk på vind i 26:an	2013	
Målning fasad mot gård	2013	
Nya tak över portar/entredörrar	2013	
Nya portar/entredörrar	2013	
Byte av samtliga fönster och balkongdörrar	2013	
Översyn tak	2012	
Lagning och målning av mur/fasad mot gården	2011	
Omläggning av golv utanför tvättstuga	2011	
Sotning	2010	
Radonmätning	2010 - 2012	
Översyn av vattenledningar och ventiler i gemensamma områden	2010	
Översyn el i gemensamma områden	2010	
Justering/Rengöring fönster, balkongdörrar	2010 - 2011	
OVK, besiktning ventilation	2010	
Justering dörrar, vindar och portar	2009	
Byte av portlås-system	2009	
Dränering genom spolning	2009	
Urfräsning och fogning av fasad mot Lundgatan	2008	
Relining lodräta avloppsrör	2008	
Målning av takplåtar	2008	
Byte av stuprör	2008	
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
Nya tak- och köksfläktar	2004	
Ventilationsåtgärder	2004	Nya takfläktar och köksfläktar
Omläggning av tak	1995	
Rörstambyte	1973	
Elstambyte	1973	
Nya balkonger	1973	

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Relining liggande rör	2015	
Besiktning relining från år 2008	2017	Garantiåtgärd via TUBUS AB
Översyn balkonger	2018	
Översyn värmesystem 26:an	2020	
Renovering tvättstuga och torkrum	2020	
Omläggning takpapp	2020	
Byte/genomgång av ventiler för värme och vatten	2025	År 2025-2040
Byte/genomgång av huvudstammar för värme i källarplan	2025	År 2025-2040
Justering värmesystem	2025	År 2025-2040
Byte/genomgång av värmesystem, rör och radiatorer	2025	År 2025-2040
Byte/målningsrenovering fasadpanel gård	2025	År 2025-2040
Målning fasad gård	2025	
Byte/genomgång av huvudstammar för vatten i källarplan	2025	År 2025-2040
Översyn fogar tegelfasad	2025	År 2025-2040

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Fastighetsskötsel	HSB
Trappstädning	Fix Cleaning
Kabel-TV	Seth's

### **Övrig information**

Föreningen har en egen hemsida, [www.sbc.se/karlagatan24-26](http://www.sbc.se/karlagatan24-26). Den är öppen och kan ses av medlemmar, mäklare, köpare och andra intresserade. På hemsidan finns information som rör föreningen och fastigheten.

### **Föreningens ekonomi**

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

Under året har omläggning gjorts av två befintliga banklån till förmånliga räntevillkor.

Resultat för 2014 visar ett negativt resultat före ianspråktagande av underhållsfond men positivt efter nyttjade av fonden. Under 2014 renoverade vi samtliga trappuppgångar, bytte takfläktar och gick igenom hela fläktsystemet. Detta var ett planerat underhåll där vi valde att använda oss av underhållsfondens pengar, dvs använda oss av pengar från tidigare års vinster som vi "sparat". Tar man hänsyn till detta så har vi gjort ett positivt resultat för 2014 vilket visar att vi fortsätter vår stabila ekonomi något vi är väldigt stolta över.

Vi har idag en bra underhållen och välmående fastighet men har trots det, som en försiktighetsåtgärd, i budgeten för 2015 gjort en reservering för eventuell oförutsedd skada alternativt behov av renovering.

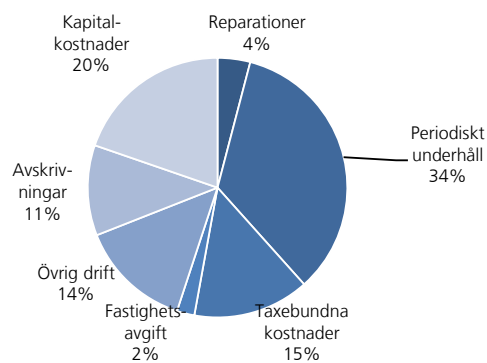
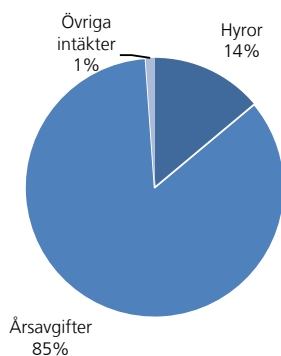
Föreningen som har en väl skött och stabil ekonomi har en väldigt god likvid ställning och budgeterat resultat för 2015 visar en liten vinst.

Ingen höjning av månadsavgiften är planerad för 2015.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
<b>KASSA VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 590 880</b>	<b>1 211 235</b>
<b>PENGAR IN</b>		
Rörelsens intäkter	1 503 422	1 473 063
Finansiella intäkter	1 435	2 803
Minskning korta fordringar	7 078	45 750
Ökning av föreningens lån	0	2 789 192
Ökning av korta skulder	0	296 970
	<b>1 511 935</b>	<b>4 607 778</b>
<b>PENGAR UT</b>		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 351 324	744 144
Finansiella kostnader	386 344	405 374
Investeringar i fastigheten	44 235	3 078 615
Inköp av inventarier	43 844	0
Minskning av föreningens lån	2 702	0
Minskning av korta skulder	355 487	0
	<b>2 183 936</b>	<b>4 228 133</b>
<b>KASSA VID ÅRETS SLUT</b>	<b>918 879</b>	<b>1 590 880</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN</b>	<b>-672 001</b>	<b>379 645</b>

I kassan ingår föreningens klientmedel

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Händelser under året

Under året har ett omfattande renoverings och underhållsarbete utförts i våra trappuppgångar, entréer och källargångar där väggar och tak har målats, nya golvmattor har lagts samt sopnedkassen har satts igen.

En modern och kraftfull tvättmaskin har installerats i tvättstugan som ersättning för en uttjänad tvättmaskin.

Ett omfattande arbete när det gäller föreningens ventilation har skett där nya ljuddämpade och energieffektiva takfläktar har installerats och ventilationen i alla föreningens lägenheter och utrymmen har setts över och vid behov justerats.

Vi har genomfört två trädgårdsdagar, vår och höst, där vi planterat blommor, rensat ogräs och städad i gemensamma utrymmen. Arbetsvilliga medlemmar grävde under sommaren upp de bångstyriga buskarna som växte på grasmattan mot Lundgatan där vi sedan sådde gräs.

### Händelser efter året

Föreningen har en lokal "Galleriet" som i dagsläget hyrs ut till ett konstnärskollektiv till en lägre summa. Styrelsen har beslutat att aktivera planerna att sälja denna lokal i befintligt skick till företag som ska göra om den till bostadsrätt. Detta för att, förutom att få in ytterligare en medlem, även få in avgift som uppskattas vara högre än dagens hyresintäkt. Detta projekt planeras vara slutfört under 2015.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	644	644	632	654
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	3 347	3 134	2 879	2 942
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 824	5 825	4 434	4 752
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	25	23	28
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	75	95	97	101
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	43	28	40
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	189	198	170	194
Soliditet (%)	52	52	59	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-454	162	95	-31
Nettoomsättning (tkr)	1 487	1 472	1 426	1 383

Ytutgifter enligt taxeringsbesked, 1 853 m<sup>2</sup> bostäder och 190 m<sup>2</sup> lokaler.



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-453 908
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 518 082
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-63 768
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-2 035 758</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

671 732
<b>-1 364 026</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 486 494	1 471 738
Övriga rörelseintäkter	Not 2	16 928	1 325
		<b>1 503 422</b>	<b>1 473 063</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-837 273	-148 280
Driftkostnader	Not 4	-396 779	-471 187
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	Not 5	-79 490	-86 326
Personalkostnader	Not 6	-37 782	-38 351
Avskrivningar	Not 7	-221 096	-164 644
		<b>-1 572 421</b>	<b>-908 789</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-68 999</b>	<b>564 274</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		1 435	2 803
Räntekostnader		-386 344	-405 374
		<b>-384 909</b>	<b>-402 571</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-453 908</b>	<b>161 703</b>
<b>TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNING</b>			
Reservering till fond för yttre underhåll		-63 768	-63 768
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		671 732	0
<b>ÅRETS RESULTAT EFTER FOND FÖRÄNDRING</b>		<b>154 056</b>	<b>97 935</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 8	23 670 942	20 720 509
Pågående byggnation	Not 9	0	3 123 640
Maskiner och inventarier	Not 10	40 190	0
		<b>23 711 132</b>	<b>23 844 149</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>23 711 132</b>	<b>23 844 149</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		3	0
SBC Klientmedel i SHB		913 879	0
Övriga fordringar		4 409	4 374
Förutbetalda kostnader	Not 11	41 845	48 961
		<b>960 136</b>	<b>53 335</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, PlusGiro och bank		5 000	4 623
SBC klientmedel i SHB		0	1 586 257
		<b>5 000</b>	<b>1 590 880</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>965 136</b>	<b>1 644 215</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 676 268</b>	<b>25 488 365</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 12		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		13 247 027	13 247 027
Upplåtelseavgifter		926 972	926 972
Fond för yttre underhåll	Not 13	681 053	617 285
		<b>14 855 052</b>	<b>14 791 284</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-1 581 850	-1 679 785
Årets resultat		-453 908	161 703
		<b>-2 035 758</b>	<b>-1 518 082</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>12 819 294</b>	<b>13 273 202</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	11 537 518	11 540 220
		<b>11 537 518</b>	<b>11 540 220</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	10 808	10 808
Leverantörsskulder		43 433	336 183
Skatteskulder		86 402	91 080
Övriga kortfristiga skulder		8 369	8 378
Upplupna kostnader	Not 15	50 774	119 173
Förutbetalda avgifter och hyror		119 670	109 320
		<b>319 456</b>	<b>674 942</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 676 268</b>	<b>25 488 365</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 14	10 326 000	10 326 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4) och Bokföringsnämndens uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar, 2003-09-12.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (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 antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	200 år	200 år
Standardförbättringar	25 år	25 år
Ventilation	10 år	10 år
Portlås-system	10 år	10 år
Stambyte	25 år	25 år
Bredband	10 år	10 år
Fönster	50 år	0
Yttre anläggning	10 år	10 år

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

Not 1	ÅRSavgifter och Hyror	2014	2013
	Årsavgifter	1 277 256	1 277 256
	Hyror bostäder	74 838	73 026
	Hyror lokaler	126 000	115 000
	Hyror förråd	8 400	6 457
		<b>1 486 494</b>	<b>1 471 738</b>
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	24	16
	Övriga intäkter	16 904	1 309
		<b>16 928</b>	<b>1 325</b>

<b>Not 3</b>	<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	49 638	38 796
	Fastighetskötsel beställning	11 070	5 243
	Städning entreprenad	24 192	20 625
	Sotning	0	1 744
	Gård	1 605	1 643
	Förbrukningsmateriel	287	8 149
	Fordon	0	230
		<b>86 792</b>	<b>76 430</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	5 600	0
	Hyreslägenheter	19 563	10 370
	Brf Lägenheter	13 773	0
	Tvättstuga	4 175	8 792
	Entré/trapphus	2 955	1 513
	Lås	1 488	3 493
	VVS	9 502	14 918
	Värmeanläggning/undercentral	0	16 244
	Ventilation	6 250	913
	Elinstallationer	2 213	5 532
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 725	6 175
	Huskropp utvändigt	1 359	0
	Tak	2 038	3 900
	Vattenskada	4 108	0
		<b>78 749</b>	<b>71 850</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	567 994	0
	Ventilation	103 738	0
		<b>671 732</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>837 273</b>	<b>148 280</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	36 021	50 834
	Värme	153 898	193 179
	Vatten	69 505	87 894
	Sophämtning/renhållning	25 173	30 636
		<b>284 597</b>	<b>362 543</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	36 792	33 698
	Kabel-TV	32 320	32 086
		<b>69 112</b>	<b>65 784</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>43 070</b>	<b>42 860</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>396 779</b>	<b>471 187</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- &amp; RÖRELSEKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Kreditupplysning	882	1 438
	Tele och datakommunikation	-768	-384
	Revisionsarvode extern revisor	19 606	28 571
	Föreningskostnader	500	975
	Fritids och Trivselkostnader	1 270	505
	Förvaltningsarvode	47 244	46 126
	Administration	2 080	2 127
	Konsultarvode	3 926	2 438
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 750	4 530
		<b>79 490</b>	<b>86 326</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	30 000	30 000
	Sociala kostnader	7 782	8 351
		<b>37 782</b>	<b>38 351</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Byggnad	86 626	86 626
	Förbättringar	130 817	78 019
	Inventarier	3 654	0
		<b>221 096</b>	<b>164 644</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	22 192 299	22 192 299
	Nyanskaffningar	3 167 875	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>25 360 174</b>	<b>22 192 299</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-1 471 790	-1 307 145
	Årets avskrivningar enligt plan	-217 443	-164 644
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 689 232</b>	<b>-1 471 790</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>23 670 942</b>	<b>20 720 509</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 700 768	3 700 768
<b>Taxeringsvärde</b>			
	Taxeringsvärde byggnad	11 386 000	11 386 000
	Taxeringsvärde mark	9 870 000	9 870 000
		<b>21 256 000</b>	<b>21 256 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>			
	Bostäder	20 600 000	20 600 000
	Lokaler	656 000	656 000
		<b>21 256 000</b>	<b>21 256 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	0	3 123 640
		<b>0</b>	<b>3 123 640</b>
<b>Not 10</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	41 019	41 019
	Nyanskaffningar	43 844	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>84 863</b>	<b>41 019</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-41 019	-41 019
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 654	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-44 673</b>	<b>-41 019</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>40 190</b>	<b>0</b>



<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Försäkring	29 017	30 988
	Kabel-TV	8 078	8 082
	Fastighetskötsel	0	9 891
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	4 750	0
		<b>41 845</b>	<b>48 961</b>

**Not 12** EGET KAPITAL

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	681 053	63 768	0	617 285
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>14 855 052</b>	<b>63 768</b>	<b>0</b>	<b>14 791 284</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-1 581 850	-63 768	161 703	-1 679 785
Årets resultat	-453 908	-453 908	-161 703	161 703
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 035 758</b>	<b>-517 676</b>	<b>0</b>	<b>-1 518 082</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>12 819 294</b>	<b>-453 908</b>	<b>0</b>	<b>13 273 202</b>

<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Vid årets början	617 285	553 517
	Reservering enligt stadgar	63 768	63 768
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>681 053</b>	<b>617 285</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2014-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	2 100 000	2 100 000	2015-07-30
	Handelsbanken	2 800 000	2 800 000	2019-09-01
	Handelsbanken	1 048 326	1 051 028	2017-03-30
	Handelsbanken	2 800 000	2 800 000	2016-01-30
	Handelsbanken	2 800 000	2 800 000	2016-09-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>11 548 326</b>	<b>11 551 028</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-10 808	-10 808	
		<b>11 537 518</b>	<b>11 540 220</b>	

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER

	2014-12-31	2013-12-31
El	0	6 849
Värme	0	25 937
Vatten	0	28 554
Sophämtning	0	5 480
Extern revisor	17 000	15 300
Ränta	33 774	37 053
	<b>50 774</b>	<b>119 173</b>

---

## Styrelsens underskrifter

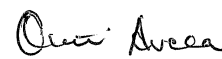
---

GÖTEBORG den 21 / 2 2015

  
Hans Lagerwall  
Ordförande

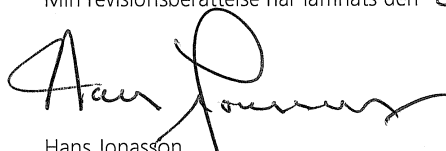
  
Cecilia Maria Darrell  
Sekreterare

  
Anne-Lie Chatrine Parkäs  
Kassör

  
Outi Maria Avela  
Ledamot

  
Trung Hoa Thoonng  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2015

  
Hans Jonasson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karlagatan 24-26 för räkenskapsåret 2014.

#### *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 2014-12-31 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.



**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Karlagatan 24-26 för räkenskapsåret 2014.

**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.

**Revisorers 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.

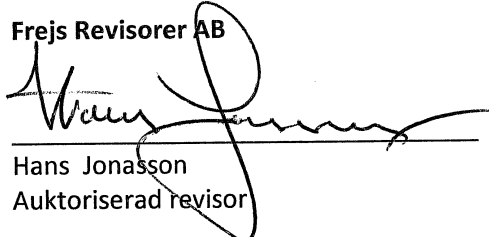
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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.

Göteborg den 31 mars 2015

Frejs Revisorer AB  
  
Hans Jonasson  
Auktoriserad revisor

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2015</b>	<b>Utfall 2014</b>	<b>Budget 2014</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 277 256	1 277 256	1 277 256
Hyror bostäder	76 710	74 838	75 212
Hyror lokaler	109 200	126 000	134 400
Hyror förråd	8 400	8 400	5 000
Öresutjämning	0	24	0
Övriga intäkter	0	16 904	0
	<b>1 471 566</b>	<b>1 503 422</b>	<b>1 491 868</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-40 000	-49 638	-50 000
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-11 070	0
Städning entreprenad	-30 000	-24 192	-22 500
Gård	-3 000	-1 605	-3 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-287	-3 000
	<b>-81 000</b>	<b>-86 792</b>	<b>-78 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-100 000	-5 600	-100 000
Hyseslägenheter	-20 000	-19 563	-20 000
Brf Lägenheter	0	-13 773	-10 000
Lokaler	-30 000	0	-10 000
Tvättstuga	-10 000	-4 175	-10 000
Entré/trapphus	0	-2 955	0
Lås	0	-1 488	0
VVS	0	-9 502	0
Ventilation	0	-6 250	0
Elinstallationer	0	-2 213	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-5 725	0
Huskropp utvändigt	0	-1 359	0
Tak	0	-2 038	0
Vattenskada	0	-4 108	0
	<b>-160 000</b>	<b>-78 749</b>	<b>-150 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Entré/trapphus	0	-567 994	0
Ventilation	0	-103 738	0
	<b>0</b>	<b>-671 732</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-52 000	-36 021	-50 000
Värme	-200 000	-153 898	-200 000
Vatten	-80 000	-69 505	-60 000
Sophämtning/renhållning	-35 000	-25 173	-38 300
Grovsopor	0	0	-1 000
	<b>-367 000</b>	<b>-284 597</b>	<b>-349 300</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-34 900	-36 792	-33 700
Kabel-TV	-32 400	-32 320	-32 700
	<b>-67 300</b>	<b>-69 112</b>	<b>-66 400</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-43 840	-43 070	-43 052
	<b>-43 840</b>	<b>-43 070</b>	<b>-43 052</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-3 750	-882	-3 750
Tele och datakommunikation	0	768	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-19 606	-20 000
Föreningskostnader	-1 000	-500	0
Fritids och Trivselkostnader	-2 000	-1 270	-2 000
Förvaltningsarvode	-48 800	-47 244	-47 500
Administration	-6 000	-2 080	-6 000
Korttidsinventarier	0	0	-2 000
Konsultarvode	0	-3 926	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 800	-4 750	-4 500
	<b>-86 350</b>	<b>-79 490</b>	<b>-85 750</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-30 000	-30 000	-30 000
Arbetsgivaravgifter	-9 500	-7 782	-9 500
	<b>-39 500</b>	<b>-37 782</b>	<b>-39 500</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-86 646	-86 626	-86 646
Förbättringar	-101 992	-130 817	-163 786
Inventarier	0	-3 654	0
	<b>-188 638</b>	<b>-221 096</b>	<b>-250 432</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 033 628</b>	<b>-1 572 421</b>	<b>-1 062 934</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>437 938</b>	<b>-68 999</b>	<b>428 934</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	1 000	1 338	1 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	62	0
Skatteränta ej skattepliktig	2 000	35	2 000
Låneräntor	-358 709	-385 327	-430 336
Räntekostnader skattekonto	0	-1 017	0
	<b>-355 709</b>	<b>-384 909</b>	<b>-427 336</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>82 229</b>	<b>-453 908</b>	<b>1 598</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt	-600	0	-600
	<b>-600</b>	<b>0</b>	<b>-600</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>81 629</b>	<b>-453 908</b>	<b>998</b>