

Årsredovisning för  
**Bostadsföreningen Karlsvik 21 upa**  
702001-0885

Räkenskapsåret  
2012-01-01 - 2012-12-31

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen Karlsvik 21 upa, 702001-0885 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet 2012

### Styrelse:

Henrik Sander	ordförande
Jonas Brändström	ledamot
Christian Hörgren	ledamot
Marcus Fridenäs	ledamot
Magnus Moberg	ledamot
Cristian Radu	suppleant
Michaei Jakobsson	suppleant

### Revisorer:

Extern revisor: Göran Öqvist KPMG

### Interna revisorer:

Ordinarie	Henrik Sidén
Suppleant	Lars Lindberg

**Valberedning:** Anna Gustafsson Esmaeli (sammankallande)  
Gunnar Jönsson

### Allmänt om verksamheten

Föreningen upplåter i bostadsrätter

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-30

Styrelsen har haft 8 st. protokollförda **sammanträden** 2012/2013 (Sedan föregående ordinarie stämma)

### Andrahands uthyrningar

Under året har 6 lägenheter uthyrt med styrelsens godkännande.  
(Lägenhet nr 7, 13, 25, 26, 40 och 56+57)

### Överlåtelser:

Under året har följande lägenheter överlåtits:

#### Lägenhet Nr:

64+72	till	Hanna Vistrand och Jim Disenstam
45	-"	Anna Hellström
61	-"	Martina Westman
53	-"	Magdalena Myde och Robin Lantz

Nya medlemmar får kopia av boendeinformation och stadgar.

Styrelsen försöker även via personligt möte informera om föreningen samt uppmuntra till engagemang.

Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Föreningen har därutöver en gemensamhetslokal som medlemmarna kan låna, i denna lokal

hålls samtliga styrelsemöten.

#### Fastigheten och andra föreningsfrågor

Under året har följande **arbeten och installationer mm** genomförts:

**Trädgårdsskötsel**, beskärning av häckar, buskar samt plantering av kryddväxter har utförts av Grönska Stockholm AB

**Gårdsstädning** genomfördes under hösten och våren.

#### Värmesystem

Ny undercentral fjärrvärme (inklusive reglersystem), byte av stamventiler, radiatorventiler och luftnippel samt injustering av värmesystemet (Entreprenör Björnbergs AB)  
Upphandling och besiktning med hjälp av NB-konsulter AB, Gunnar Nihlen

#### Fönstermålning

Utvändig målning av samtliga fönsterbågar, målning balkongdörrar i trapphus samt dörrar mot gården, entreprenör Eneby P.G Nilsson AB  
Montering av tätlistor samt justering av fönsterbågar, entreprenör BRUAB Pierre Beijner

**Föreningen har efter långa förhandlingar** med leverantören av internet, TV och telefoni (Telia) kostnadsfritt upgraderats med SmartBox till samtliga lägenheter

Föreningen har bekostat ombyggnad av en **ca 15 år gammal altan på Karlsviksgatan**. Altanen har besiktigats och fuktskador konstaterats. Jurist på SBC har bedömt ansvarsfrågan, bedömningen var att föreningen ansvarar för underhåll/ombyggnad så att altanen uppfyller gällande byggnorm

**Ett avloppsrör på plan fyra Karlsviksgatan** har filmats pga av råttor i bjälklag. Det konstaterades att en gren av detta avlopp som fn ej är bruk blivit dåligt igenpluggad (ca 20 år sedan) och via denna öppning har råttorna kommit in, detta avlopp är nu avslutat på korrekt sätt, inga nya problem med råttor har konstaterats efter detta.

**Förvaltning av fastigheten** utförs av styrelsen med hjälp av nedanstående företag.

Föreningen har haft följande **entreprenadavtal** under verksamhetsåret:

Adfingo Fastighetsservice AB för fastighetsskötsel och akuta åtgärder.

AL Servicepatrullen AB för trappstädning.

Fortum för tillsyn av fjärrvärmecentralen (2 gånger per år).

KONE AB för service av hissar (3 gånger per år).

DEKRA Industrial AB för besiktning av hissar. (1 gång per år).

Takjour Entreprenad AB, takskottning

Fastighetsägarföreningen byter entrémattor.

#### Ekonomi

Mawik AB i Bollnäs tog fom 12-10-01 över föreningens ekonomiska förvaltning från tidigare Berit Glans, ny revisor är Göran Öqvist, KPMG Söderhamn

Fastighetens taxeringsvärde var för 2012 55.255.000 kr, dvs oförändrat relativt 2011.

Total skatt för år 2012 var 75 435 kr, varav fastighetsavgiften stod för 66.885 kr.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "HLS", "an", "f", "MA", and "45".

Föreningens största taxebundna kostnadspost är fjärrvärme, som under året var 512.579 kr.

Föreningen har under 2012 tagit ett lån på 1.500.000 kr hos SHB med ränta 2.8 % och amorteringstid 25 år  
Lånet finansierar i första hand upprustningen av värmesystemet och fönsterrenoveringen

Föreningen har per 2012-12-31 totalt lån på 1.500.000 kr

Fastigheten var under 2012 fullvärdesförsäkrad hos If.

Beträffande föreningens resultat och ställning hänvisas till resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Årets resultat för föreningen är ett underskott på -433 100 kr

Styrelsen föreslår att negativt fritt eget kapital om -2 867 172 kr balanseras i ny räkning

### Ekonomisk översikt

	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Nettomsättning	1 591 712	1 574 607	1 554 140
Rörelseresultat före avskr	-1 102 322	172 010	244 199
Resultat efter fin poster	-1 141 900	128 630	185 427
Soliditet, %	41,6	86	65

### Resultatdisposition

#### Medel att disponera

Balanserat resultat:	-2 434 072
Årets resultat:	-433 100
<b>Summa:</b>	<b>-2 867 172</b>

	<i>Belopp</i>
Balanseras i ny räkning	-2 867 172
<b>Summa</b>	<b>-2 867 172</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Vad beträffar företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

HS

an 18 07  
65

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 591 711	1 574 607
Övriga rörelseintäkter		150	1 040
		1 591 861	1 575 647
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-1 474 696	-251 032
Driftkostnader	3	-1 052 529	-1 008 287
Övriga externa kostnader	4	-114 458	-144 318
Personalkostnader		-52 500	-
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-42 947	-42 948
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 145 269</b>	<b>129 062</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	6 828	8 035
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-3 459	-8 467
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 141 900</b>	<b>128 630</b>
Bokslutsdispositioner		784 235	-165 765
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-357 665</b>	<b>-37 135</b>
Fastighetsavgift/skatt		-75 435	-73 650
<b>Årets resultat</b>		<b>-433 100</b>	<b>-110 785</b>

HS

an f of  
maxim 65

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	1 862 425	1 905 372
Inventarier, verktyg och installationer	9	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	1 205 323	-
		<u>3 067 748</u>	<u>1 905 372</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Insats SBC		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>3 068 248</u>	<u>1 905 872</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		6 875	9 575
Övriga fordringar		48 189	47 971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 161	51 707
		<u>115 225</u>	<u>109 253</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>1 026 941</u>	<u>1 430 149</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 142 166</u>	<u>1 539 402</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>4 210 414</u>	<u>3 445 274</u>

HS

an 8  
magn 95

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Upplåtelseavgifter		4 539 597	4 539 597
Fond för yttre underhåll		79 904	851 539
		<u>4 619 501</u>	<u>5 391 136</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 434 072	-2 323 286
Årets resultat		-433 100	-110 785
		<u>-2 867 172</u>	<u>-2 434 071</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 752 329</u>	<u>2 957 065</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	1 500 000	-
		<u>1 500 000</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		64 266	64 266
Leverantörsskulder		454 198	85 826
Skatteskulder		6 982	6 737
Övriga skulder		152 002	152 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		280 637	179 378
		<u>958 085</u>	<u>488 209</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>4 210 414</u>	<u>3 445 274</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	3 290 000	3 290 000
<b>Summa</b>	<u>3 290 000</u>	<u>3 290 000</u>

Övriga ställda panter och säkerheter

Inga

Inga

### Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

HS

*Handwritten signatures and initials*

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Detta är första året föreningen tillämpar detta allmänna råd.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

HS

an g  
m  
25  
25



## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Årsavgifter	1 485 012	1 470 659
Hyror lokal	106 700	103 948
Övriga intäkter	149	1 040
<b>Summa</b>	<b>1 591 861</b>	<b>1 575 647</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Lägenheter/lokaler	200 070	6 325
Hiss	13 208	16 037
VVS	455 777	81 945
Tvättstuga	37 559	50 577
Portar och trapphus	11 127	3 724
Gård	7 645	86 109
Fönster	714 080	-
Övrigt	35 230	6 315
<b>Summa</b>	<b>1 474 696</b>	<b>251 032</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Fastighetsförsäkring	60 194	45 213
Fastighetsskötsel	32 967	25 146
Städning	30 535	22 172
Sophämtning	84 355	88 607
Bredband	167 097	152 249
Värme	512 579	482 156
Vatten och avlopp	50 659	41 619
El	45 096	53 677
Övriga	69 047	97 448
<b>Summa</b>	<b>1 052 529</b>	<b>1 008 287</b>

### Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Revisionsarvoden	10 500	27 563
Redovisningstjänster	47 925	47 391
Konsultarvoden	25 485	56 892
Ersättning för vattenskada	23 294	-
Övrigt	7 254	12 472
<b>Summa</b>	<b>114 458</b>	<b>144 318</b>

HS

*an J*  
madm  
65

**Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Byggnader och mark	42 947	42 948
<b>Summa</b>	<b>42 947</b>	<b>42 948</b>

**Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Ränteintäkter, övriga	6 828	8 035
<b>Summa</b>	<b>6 828</b>	<b>8 035</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Räntekostnader, övriga	3 459	8 467
<b>Summa</b>	<b>3 459</b>	<b>8 467</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 257 397	3 257 397
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 352 025	-1 309 077
-Årets avskrivning enligt plan	-42 947	-42 948
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 862 425</b>	<b>1 905 372</b>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	73 750	73 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-73 750	-73 750
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar**

	2012-12-31	2011-12-31
Investeringar	1 205 323	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 205 323</b>	<b>-</b>

HLS

an g  
vsn  
25

### Not 11 Eget kapital

	Inbetalda Insatser	Upplåtelse Avgifter	Intresse fond	Yttre fond	Fond Balkong- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 029 259	3 510 338	10 500	791 739	49 300	-2 323 286	-110 785
Avsatt till yttre fond				165 765	12 600		
Återföring yttre fond				-950 000			
Omföring av föreg års resultat						-110 785	110 785
Årets resultat							-433 100
Vid årets slut	1 029 259	3 510 338	10 500	7 504	61 900	-2 434 071	-433 100

### Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2012-12-31	2011-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	60 000	
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	240 000	
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	1 200 000	
	<b>1 500 000</b>	-

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut


	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsinteckningar	3 290 000	3 290 000
	<b>3 290 000</b>	<b>3 290 000</b>

HS

Arif 07  
vroom 45

**Underskrifter**

Stockholm den 15/5 - 2013



Henrik Sander  
Styrelseordförande



Christian Hörngren



Jonas Brändström

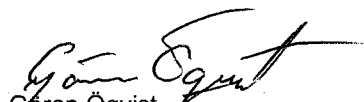


Magnus Moberg



Marcus Fridenäs

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/5 2013



Göran Öqvist  
Auktoriserad revisor



Henrik Sidén  
Internrevisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Karlsvik 21 upa, org. nr 702001-0885

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Karlsvik 21 upa för år 2012.

#### 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsföreningen Karlsvik 21 upas finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dessas finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Karlsvik 21 upa för år 2012.

#### 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 lagen om ekonomiska föreningar.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

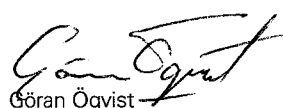
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

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

Stockholm den 20 maj 2013



Göran Öqvist  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB



Henrik Siden  
Internrevisor