

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

Räkenskapsåret  
**2013-01-01 - 2013-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Karlsvik 21 upa, 702001-0885 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet 2013

### Styrelse:

Henrik Sander	ordförande
Jonas Brändström	ledamot
Cristian Radu	ledamot
Marcus Fridenäs	ledamot
Jim Disenstam	ledamot
Magnus Moberg	suppleant
Michael Jakobsson	suppleant

### Revisorer:

Extern revisor: Göran Öqvist KPMG

### Interna revisorer:

Ordinarie	Henrik Sidén
Suppleant	Lars Lindberg

**Valberedning:** Anna Gustavsson Esmæli (sammanställande)  
Gunnar Jönsson

### Allmänt om verksamheten

Föreningen upplåter i bostadsrätter

### Ekonomisk översikt

	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Nettomomsättning	1 593 196	1 591 712	1 574 607
Rörelseresultat före avskr	205 622	-1 102 322	172 010
Resultat efter fin poster	98 643	-1 141 900	128 630
Soliditet, %	45,7	41,6	86

HS JJ CR  
JJ CR

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-23

Styrelsen har haft 8 st. protokollförda **sammanträden** 2013/2014 (Sedan föregående ordinarie stämma)

### Andrahands uthyrningar

Under året har 3 lägenheter uthyrt med styrelsens godkännande.  
(Lägenhet nr 25, 26 och 56+57)

### Överlåtelser:

Under året har följande lägenheter överlåtits:

#### Lägenhet Nr:

<b>68+69+73</b>	till	<b>Birgitta och Peter Ström</b>
<b>5</b>	-"-	<b>Gudrun Algotsson</b>
<b>6</b>	-"-	<b>Kim Tjernqvist</b>
<b>42</b>	-"-	<b>Josefin Carlson och Andreas Hägg</b>
<b>27</b>	-"-	<b>Tanja och Johan Hedberg</b>
<b>58+59</b>	-"-	<b>Magnus Löfvenberg</b>
<b>13</b>	-"-	<b>Isabelle Lindblad</b>
<b>60</b>	-"-	<b>Rasmus Solholm</b>

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** har utförts av Majas Trädgård

**Beskärning av gårdens träd** har utförts av Trädmästarna AB

**Gårdsstädning** genomfördes under hösten och våren.

**Värmesystem uppgradering** ( Entreprenad Björnbergs AB hösten 2012 )

Uppföljning / åtgärder enligt besiktningsprotokoll

Byte av felaktig utvändig temperaturgivare samt justering av värmereglerings kurva

Isolering av värmerör där isolering tagits bort på grund av asbest

**Hemsida** www.bfkarlsvik.se har etablerats

**OVK** (Obligatorisk ventilationskontroll) har utförts av firma Ventexpert AB, åtgärdsplan hösten 2014

**Hissproblem St Eriksgatan** , hissen fastnat högst upp , åtgärdats av KONE till en kostnad av ca 50 000 kr

Handwritten signatures and initials: HUS, AS, MF, CR, ES

**Hissen på St Eriksgatan** har målats av Björkstads Dekorationsmåleri AB med mycket gott resultat

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

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

Adfingo Fastighetservice 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**

Ekonomisk förvaltning har utförts av Mawik AB i Bollnäs.

Fastighetens taxeringsvärde var för 2013 59 927 000 kr.

Total skatt för år 2013 var 68 560 kr, varav fastighetsavgiften stod för 59 290 kr.

Föreningens största taxebundna kostnadspost är fjärrvärme, som under året var 523 607 kr.

Föreningen har per 2013-12-31 totalt lån på 1 440 000 kr med ränta 2.8 %.

Föreningen har under 2013 amorterat 60 000 kr på sina lån

Fastigheten var under 2013 fullvärdesförsäkrad hos If.

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

Årets resultat för föreningen är ett underskott på -149 698 kr

Styrelsen föreslår att negativt fritt eget kapital om -3 016 869 kr balanseras i ny räkning

HS  
MF CR  
95

**Resultatdisposition**  
**Medel att disponera**

Balanserat resultat:	-2 867 172
Årets resultat:	<u>-149 698</u>
<b>Summa:</b>	<b>-3 016 869</b>

	<i>Belopp</i>
Balanseras i ny räkning	<u>-3 016 869</u>
<b>Summa</b>	<b>-3 016 869</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, AS AF CR  
17-08 95

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Nettoomsättning	1	1 593 196	1 591 711
Övriga rörelseintäkter		350	150
		<u>1 593 546</u>	<u>1 591 861</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-232 724	-1 474 696
Driftskostnader	3	-1 023 013	-1 052 529
Övriga externa kostnader	4	-87 188	-114 458
Personalkostnader		-45 000	-52 500
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-67 053	-42 947
<b>Rörelseresultat</b>		<u>138 568</u>	<u>-1 145 269</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 289	6 828
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-41 214	-3 459
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>98 643</u>	<u>-1 141 900</u>
Bokslutsdispositioner		-179 781	784 235
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-81 138</u>	<u>-357 665</u>
Fastighetsavgift/skatt		-68 560	-75 435
<b>Årets resultat</b>		<u>-149 698</u>	<u>-433 100</u>

HS/AS MF CR  
ASD ES

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	3 000 695	1 862 425
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	1 205 323
		<u>3 000 695</u>	<u>3 067 748</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Insats SBC		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>3 001 195</u>	<u>3 068 248</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		81 741	6 875
Skattefordringar		311	0
Övriga fordringar		48 459	48 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 477	60 161
		<u>198 988</u>	<u>115 225</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>725 809</u>	<u>1 026 941</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>924 797</u>	<u>1 142 166</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>3 925 992</u>	<u>4 210 414</u>

HS  
850  
AF CR  
60

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Upplåtelseavgifter		4 539 597	4 539 597
Fond för yttre underhåll		272 285	79 904
		<u>4 811 882</u>	<u>4 619 501</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 867 172	-2 434 072
Årets resultat		-149 698	-433 100
		<u>-3 016 870</u>	<u>-2 867 172</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 795 012</u>	<u>1 752 329</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	1 440 000	1 500 000
		<u>1 440 000</u>	<u>1 500 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		64 266	64 266
Leverantörsskulder		103 910	454 198
Skatteskulder		0	6 982
Övriga skulder		152 002	152 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		370 802	280 637
		<u>690 980</u>	<u>958 085</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>3 925 992</u>	<u>4 210 414</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	3 290 000	3 290 000
<b>Summa</b>	<b>3 290 000</b>	<b>3 290 000</b>

Övriga ställda panten och säkerheter

Inga

Inga

### Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

HS  
MF  
65



## 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.

### 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 beräknande 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.

*Handwritten signature: HS MFCR 25*

## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Årsavgifter	1 486 496	1 485 012
Hyror lokal	106 700	106 700
Övriga intäkter	350	151
<b>Summa</b>	<b>1 593 546</b>	<b>1 591 863</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Lägenheter/lokaler	53 697	200 070
Hiss	65 005	13 208
VVS	6 725	455 777
Tvättstuga	9 383	37 559
Portar och trapphus	13 253	11 127
Gård	22 141	7 645
Fönster	21 913	714 080
Övrigt	40 607	35 230
<b>Summa</b>	<b>232 724</b>	<b>1 474 696</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsförsäkring	71 530	60 194
Fastighetsskötsel	32 312	32 967
Städning	23 713	30 535
Sophämtning	91 427	84 355
Bredband	166 560	167 097
Värme	523 607	512 579
Vatten och avlopp	49 667	50 659
El	46 259	45 096
Övriga	17 938	69 047
<b>Summa</b>	<b>1 023 013</b>	<b>1 052 529</b>

### Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Revisionsarvoden	14 963	10 500
Redovisningstjänster	36 500	47 925
Konsultarvoden	22 913	25 485
Ersättning för vattenskada	0	23 294
Övrigt	12 811	7 254
<b>Summa</b>	<b>87 187</b>	<b>114 458</b>

HS 11/12  
11/12  
11/12  
11/12

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

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Byggnader och mark	67 053	42 947
<b>Summa</b>	<b>67 053</b>	<b>42 947</b>

**Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Ränteintäkter, övriga	1 289	6 828
<b>Summa</b>	<b>1 289</b>	<b>6 828</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Räntekostnader, övriga	41 214	3 459
<b>Summa</b>	<b>41 214</b>	<b>3 459</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 257 397	3 257 397
-Nyanskaffningar	1 205 323	
	4 462 720	3 257 397
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 394 972	-1 352 025
-Årets avskrivning enligt plan	-67 053	-42 947
	-1 462 025	-1 394 972
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 000 695</b>	<b>1 862 425</b>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	73 750	73 750
	73 750	73 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-73 750	-73 750
	-73 750	-73 750
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	1 205 323	
Investeringar		1 205 323
Omklassificeringar	-1 205 323	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>1 205 323</b>

HS JJ MF 05-01-10

### 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	7 504	61 900	-2 434 072	-433 100
Avsatt till yttre fond				179 781	12 600		
Omföring av föreg års resultat						-433 100	433 100
Årets resultat							-149 698
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 029 259</b>	<b>3 510 338</b>	<b>10 500</b>	<b>187 285</b>	<b>74 500</b>	<b>-2 867 172</b>	<b>-149 698</b>

### Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2013-12-31	2012-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	60 000	60 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	240 000	240 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	1 140 000	1 200 000
	<b>1 440 000</b>	<b>1 500 000</b>

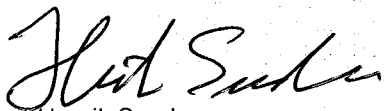
### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar	3 290 000	3 290 000
	<b>3 290 000</b>	<b>3 290 000</b>

HS AD MCR [Signature]

## Underskrifter

Stockholm den 11/5 2014



Henrik Sander  
Styrelseordförande



Cristian Radu



Jonas Brändström

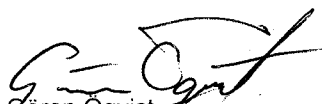


Jim Disenstam



Marcus Fridenäs

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/5 2014



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 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred 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 utförma 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 2013 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 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 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 revisionsred 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.

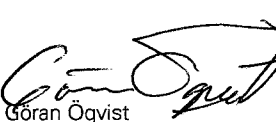
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 19 maj 2014

  
Göran Öqvist  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

  
Henrik Sidén  
Internrevisor