

Årsredovisning för
Bostadsföreningen Karlsvik N:r21 UPA

702001-0885

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

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 Bostadsföreningen Karlsvik N:r21 UPA, 702001-0885 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet 2014

Styrelse:

Henrik Sander	ordförande
Jonas Brändström	ledamot
Cristian Radu	ledamot
Magnus Löfvenberg	ledamot
Jim Disenstam	ledamot
Magnus Moberg	suppleant
Peter Ström	suppleant

Revisorer:

Extern revisor: Göran Öqvist KPMG

Interna revisorer:

Ordinarie	Henrik Sidén
Suppleant	Lars Lindberg

Valberedning: Anna Gustavsson Esmaeli (sammanställande)
Gunnar Jönsson

Allmänt om verksamheten

Föreningen upplåter i bostadsrätter

Ekonomisk översikt

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nettomsättning	1 593 900	1 593 196	1 591 712
Rörelseresultat före avskr	173 150	205 622	-1 102 322
Resultat efter fin poster	66 871	98 643	-1 141 900
Soliditet, %	46,4	45,7	41,6

HSB UPA CR AS

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-22

Styrelsen har haft **8** st. protokollförda **sammanträden** 2014/2015 (Sedan föregående ordinarie stämma)

Andrahands uthyrningar

Under året har 2 lägenheter uthyrt med styrelsens godkännande.
(Lägenhet nr 25, 56+57)

Överlåtelser:

Under året har följande lägenheter överlåtit:

Lägenhet Nr:

54+55	till	Alexandra och Mattias Karlén
61	-"-	Jens Sjölin
9	-"-	Pouya Kouchakpour och Ebrahim Raoufi
26	-"-	Tilda Forsgren
30	-"-	Eva Dahlberg och Jan-Åke Johansson

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

Gårdstädning genomfördes under hösten och våren.

Fasadtvätt St Eriksgatan har utförts av Ekofasad AB

Hemsida www.bfkarlsvik.se , funktion för felanmälan har tillkommit

Högtrycksspolning av en stam på Karlsviksgatan
Planeras för spolning av samtliga stammar under 2015

Trasiga fönster i trapphuset på St Eriksgatan har åtgärdats av Mälarö Glas AB

Temperaturloggers har inköpts och mätning har utförts i tre lägenheter som periodvis haft problem med låg temperatur under vintern.Åtgärder baserat på dessa mätdata planeras inför kommande vinter

En stamledning för gas har monterats bort på St Eriksgatan

Firma Skfm Lars Sundström AB har anlåtits för genomgång OVK besiktning samt

HSB Ull CR AS

rådgivning angående övriga problem med ventilationen

Föreningen har varit i kontakt med styrelsen i **grannfastigheterna** för eventuellt framtida samarbete

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, takskötsel

Fastighetsägarföreningen byter entrémattor.

Ekonomi

Ekonomisk förvaltning har utförts av Mawik AB i Bollnäs.

Fastighetens taxeringsvärde var för 2014 59 927 000 kr

Total skatt för år 2014 var 68 903 kr, varav fastighetsavgiften stod 59 633 kr.

Föreningens största taxebundna kostnadspost är fjärrvärme, som under året var 457 369 kr.

Föreningen har per 2014-12-31 totalt lån på 1 380 000 kr med ränta 2.8 %.

Föreningen har under 2014 amorterat 60 000 kr på sina lån

Fastigheten var under 2014 fullvärdesförsäkrad hos If.

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

Årets resultat för föreningen är ett underskott på -181 813 kr

Styrelsen föreslår att negativt fritt eget kapital om -3 198 682 kr balanseras i ny räkning

HSB me CR JB A

Resultatdisposition

Medel att disponera

Balanserat resultat:	-3 016 869
Årets resultat:	-181 813
Summa:	-3 198 682

	<i>Belopp</i>
Balanseras i ny räkning	-3 198 682
Summa	-3 198 682

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

HSA UU CR. JG AS

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Nettoomsättning	1	1 593 900	1 593 196
Övriga rörelseintäkter		2 002	350
		<u>1 595 902</u>	<u>1 593 546</u>
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	2	-272 029	-232 724
Driftkostnader	3	-957 639	-1 023 013
Övriga externa kostnader	4	-98 590	-87 188
Personalkostnader		-94 494	-45 000
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-67 053	-67 053
Rörelseresultat		<u>106 097</u>	<u>138 568</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	348	1 289
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-39 574	-41 214
Resultat efter finansiella poster		<u>66 871</u>	<u>98 643</u>
Bokslutsdispositioner		-179 781	-179 781
Resultat före skatt		<u>-112 910</u>	<u>-81 138</u>
Fastighetsavgift/skatt		-68 903	-68 560
Årets resultat		<u>-181 813</u>	<u>-149 698</u>

HSB del CR. 16 AS

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	2 933 642	3 000 695
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
		<u>2 933 642</u>	<u>3 000 695</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats SBC		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 934 142</u>	<u>3 001 195</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		62 497	81 741
Skattefordringar		7 151	311
Övriga fordringar		4 940	48 459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 386	68 477
		<u>144 974</u>	<u>198 988</u>
Kassa och bank		813 605	725 809
Summa omsättningstillgångar		<u>958 579</u>	<u>924 797</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 892 721</u>	<u>3 925 992</u>

HSB UPA CR. f AS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Upplåtelseavgifter		4 539 597	4 539 597
Fond för yttre underhåll		464 666	272 285
		<u>5 004 263</u>	<u>4 811 882</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 016 869	-2 867 172
Årets resultat		-181 813	-149 698
		<u>-3 198 682</u>	<u>-3 016 870</u>
Summa eget kapital		<u>1 805 581</u>	<u>1 795 012</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	1 380 000	1 440 000
		<u>1 380 000</u>	<u>1 440 000</u>
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		64 266	64 266
Leverantörsskulder		112 837	103 910
Övriga skulder		150 000	152 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		380 037	370 802
		<u>707 140</u>	<u>690 980</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 892 721</u>	<u>3 925 992</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	3 290 000	3 290 000
Summa	3 290 000	3 290 000

Övriga ställda panter och säkerheter Inga Inga

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser Inga Inga

HS 14 uu CR. 6 AS

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och 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 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 ✓ ver CR. HG AS

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter	1 487 200	1 486 496
Hyror lokal	106 700	106 700
Övriga intäkter	2 001	350
Summa	1 595 901	1 593 546

Not 2 Underhållskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Lägenheter/lokaler	19 130	53 697
Hiss	57 908	65 005
VVS	48 540	6 725
Tvättstuga	0	9 383
Portar och trapphus	24 258	13 253
Gård	17 162	22 141
Fönster	0	21 913
Övrigt	105 031	40 607
Summa	272 029	232 724

Not 3 Driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsförsäkring	82 966	71 530
Fastighetsskötsel	34 695	32 312
Städning	23 797	23 713
Sophämtning	85 983	91 427
Bredband	166 591	166 560
Värme	457 369	523 607
Vatten och avlopp	50 965	49 667
El	41 091	46 259
Övriga	14 182	17 938
Summa	957 639	1 023 013

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Revisionsarvoden	20 269	14 963
Redovisningstjänster	60 000	36 500
Konsultarvoden	0	22 913
Övrigt	18 320	12 811
Summa	98 589	87 187

HSK uu CR. AS AS

Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Byggnader och mark	67 053	67 053
Summa	67 053	67 053

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ränteintäkter, övriga	348	1 289
Summa	348	1 289

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Räntekostnader, övriga	39 574	41 214
Summa	39 574	41 214

Not 8 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 462 720	3 257 397
-Nyanskaffningar		1 205 323
	4 462 720	4 462 720
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 462 025	-1 394 972
-Årets avskrivning enligt plan	-67 053	-67 053
	-1 529 078	-1 462 025
Redovisat värde vid årets slut	2 933 642	3 000 695

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
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
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2014-12-31	2013-12-31
Vid årets början	0	1 205 323
Omklassificeringar		-1 205 323
Redovisat värde vid årets slut	0	0

HSK

uu

CR.





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	187 285	74 500	-2 867 172	-149 698
Avsatt till yttre fond				179 781	12 600		
Omföring av föreg års resultat						-149 698	149 698
Årets resultat							-181 813
Vid årets slut	1 029 259	3 510 338	10 500	367 066	87 100	-3 016 870	-181 813

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2014-12-31	2013-12-31
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	1 080 000	1 140 000
	1 380 000	1 440 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar	3 290 000	3 290 000
	3 290 000	3 290 000

HSK Uu CR.  AS

Underskrifter

Stockholm den

11/5

2015



Henrik Sander
Styrelseordförande




Cristian Radu



Jonas Brändström



Jim Disenstam



Magnus Löfvenberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den

13/5

2015



Göran Oqvist
Auktoriserad revisor



Henrik Sidén
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Karlsvik N:r 21 UPA, org. nr 702001-0885

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Karlsvik N:r 21 UPA för år 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

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 N:r 21 UPAs finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess 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 N:r 21 UPA för år 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 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 13 maj 2015



Göran Öqvist
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Henrik Sidén
Internrevisor