

Årsredovisning för

# Bostadsföreningen Karlsvik Nr:21 UPA

702001-0885

Räkenskapsåret  
2015-01-01 - 2015-12-31

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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 Nr:21 UPA, 702001-0885 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet 2015

### Styrelse:

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

### Revisorer:

Extern revisor: Göran Öqvist KPMG

Interna revisorer:

Ordinarie	Birgitta Ström
Suppleant	Lars Lindberg

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

### Allmänt om verksamheten

Föreningen besitter och förvaltar egendomen nr 21 i kvarteret Karlsvik för att bereda bostäder åt medlemmarna.

### Ekonomisk översikt

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettomsättning	1 593 825	1 593 900	1 593 196
Rörelseresultat före avskr	313 862	173 150	205 622
Resultat efter fin poster	210 591	66 871	98 643
Soliditet, %	52,4	46,4	45,7

HSa B H  
Q ca

## Föreningsfrågor

**Ordinarie föreningsstämma** hölls 2015-05-28

**Styrelsen** har haft **8** st. protokollförda **sammanträden** 2015/2016 (Sedan föregående ordinarie stämma)

### **Andrahandsuthyrningar**

Under perioden 2015/2016 (sedan föregående ordinarie stämma) har 2 lägenheter uthyrt med styrelsens godkännande (Lägenhet nr 25, 56+57 )

### **Överlåtelser:**

2015/2016 (sedan föregående ordinarie stämma) har följande lägenheter överlåtit:

#### **Lägenhet Nr:**

52	till	<b>Josefine Gustafsson</b>
41	-"-	<b>Victoria Falck &amp; Emil Bergdahl</b>
34	-"-	<b>Rebecca Labbé</b>
44	-"-	<b>Johanna Klima</b>
5	-"-	<b>Igor &amp; Lina Matuschkin</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.

**Gårdsstädning** genomfördes under hösten och våren.

**Hemsida** [www.bfkarlsvik.se](http://www.bfkarlsvik.se), medlemmar som anmält sig har fått e-post med nyheter & övrig viktig information.

**Högtryckspolning** av samtliga stammar genomfördes under hösten 2015.

**Takskador** samt skador på stuprännor har åtgärdats under hösten 2015.

**Råttstopp** vid fastighetens huvudavlopp installerades under hösten 2015 (RAT-EXX).

**Justeringar av värmekurvor** har gjorts baserat på mätdata från temperaturloggers.

**Nyblæus & co** har vid ett antal tillfällen anlätts av styrelsen som sakkunnig rådgivare avseende större renoveringar/ombyggnationer samt administrationen kring dessa.

**Hämtning av pappersförpackningar** har utökats till 2ggr/vecka pga ökade volymer.

10  
HSA  
CR 5-18  
ES

**Miljöförvaltningen** har kontrollerat egenkontrollen hos Bf Karlsvik den 5 april 2016.

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

Adfingo Fastighetsservice AB för fastighetsskötsel och akuta åtgärder.

AL Servicepatrullen AB för trappstädning (nytt avtal tecknat med Andersson & Johansson AB fr.om. maj 2016)

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 Stenbommen AB (f.d. Mawik) i Bollnäs.

Avgifter har införts för överlåtelse, pantsättning, andrahandsuthyrning samt pappersfakturor till medlemmar och Stenbommen har tagit över det administrativa ansvaret för dessa frågor.

Styrelsen beslutade att för 2015 inte ta ut något styrelsearvode.

Fastighetens taxeringsvärde var för 2015 59 927 000 kr.

Total skatt för år 2015 var 70 177 kr, varav fastighetsavgiften stod för 60 907 kr.

Föreningens största taxebundna kostnadspost är fjärrvärme, som under året var 448 446 kr.

Föreningen har per 2015-12-31 totalt lån på 1 320 000 kr med ränta 1.28 %.

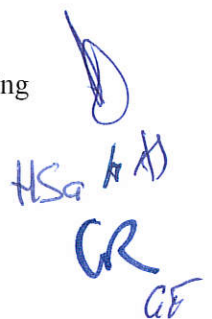
Föreningen har under 2015 amorterat 60 000 kr på sina lån.

Fastigheten var under 2015 fullvärdesförsäkrad hos If. I januari 2016 upphandlades ny fastighetsförsäkring genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring (Moderna Försäkringar)

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

Årets resultat för föreningen är ett överskott på 195 414 kr

Styrelsen föreslår att negativt fritt eget kapital om - 3 362 930 kr balanseras i ny räkning

  
H.Sa  
GR  
CF

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

Balanserat resultat: -3 378 463  
Årets resultat: 195 414

**Summa: -3 183 049**

---

	<i>Belopp</i>
Avsättning till fond för yttre underhåll	179 881
Balanseras i ny räkning	<u>-3 362 930</u>
<b>Summa</b>	<b>-3 183 049</b>

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

Hsa   
CR 40

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 593 825	1 593 900
Övriga rörelseintäkter		0	2 002
		<u>1 593 825</u>	<u>1 595 902</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-126 808	-272 029
Driftkostnader	3	-978 312	-957 639
Övriga externa kostnader	4	-92 563	-98 590
Personalkostnader		-27 280	-94 494
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-67 053	-67 053
<b>Rörelseresultat</b>		<u>301 809</u>	<u>106 097</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	102	348
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-36 320	-39 574
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>265 591</u>	<u>66 871</u>
Bokslutsdispositioner		0	-179 781
<b>Resultat före skatt</b>		<u>265 591</u>	<u>-112 910</u>
Fastighetsavgift/skatt		-70 177	-68 903
<b>Årets resultat</b>		<u>195 414</u>	<u>-181 813</u>

HSC  
CR  
ET

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	2 866 589	2 933 642
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
		<u>2 866 589</u>	<u>2 933 642</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>2 867 089</u>	<u>2 934 142</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60 208	62 497
Skattefordringar		5 877	7 151
Övriga fordringar		5 042	4 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 393	70 386
		<u>142 520</u>	<u>144 974</u>
<i>Kassa och bank</i>		829 664	813 605
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>972 184</u>	<u>958 579</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>3 839 273</u>	<u>3 892 721</u>

HSa  
CR  
et

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Upplåtelseavgifter		4 539 597	4 539 597
Fond för yttre underhåll		657 047	464 666
		<u>5 196 644</u>	<u>5 004 263</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 378 463	-3 016 869
Årets resultat		195 414	-181 813
		<u>-3 183 049</u>	<u>-3 198 682</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 013 595</u>	<u>1 805 581</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	1 320 000	1 380 000
		<u>1 320 000</u>	<u>1 380 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		64 266	64 266
Leverantörsskulder		57 880	112 837
Övriga skulder		33 780	150 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		349 752	380 037
		<u>505 678</u>	<u>707 140</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>3 839 273</u>	<u>3 892 721</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<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 panter och säkerheter

Inga

Inga

### Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

HL Sa  
UR  
65



## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFAR 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.

CR  
HSa 95

## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter	1 487 200	1 487 200
Hyror lokal	106 700	106 700
Övriga intäkter	-75	2 001
<b>Summa</b>	<b>1 593 825</b>	<b>1 595 901</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Lägenheter/lokaler	0	19 130
Hiss	16 739	57 908
VVS	56 432	48 540
Tvättstuga	1 491	0
Portar och trapphus	17 168	24 258
Gård	9 500	17 162
Övrigt	25 478	105 031
<b>Summa</b>	<b>126 808</b>	<b>272 029</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsförsäkring	88 797	82 966
Fastighetsskötsel	42 779	34 695
Städning	23 167	23 797
Sophämtning	75 606	85 983
Bredband	166 684	166 591
Värme	448 446	457 369
Vatten och avlopp	50 067	50 965
El	41 147	41 091
Övriga	41 619	14 182
<b>Summa</b>	<b>978 312</b>	<b>957 639</b>

### Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Revisionsarvoden	19 813	20 269
Redovisningstjänster	60 000	60 000
Övrigt	12 750	18 320
<b>Summa</b>	<b>92 563</b>	<b>98 589</b>

### Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Byggnader och mark	67 053	67 053
<b>Summa</b>	<b>67 053</b>	<b>67 053</b>

MSa CR 10/15 2015

### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ränteintäkter, övriga	102	348
<b>Summa</b>	<b>102</b>	<b>348</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader, övriga	36 320	39 574
<b>Summa</b>	<b>36 320</b>	<b>39 574</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 462 720	4 462 720
	4 462 720	4 462 720
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 529 078	-1 462 025
-Årets avskrivning enligt plan	-67 053	-67 053
	-1 596 131	-1 529 078
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 866 589</b>	<b>2 933 642</b>

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	73 750	73 750
-Avyttringar och utrangeringar	-73 750	
	0	73 750
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-73 750	-73 750
-Avyttringar och utrangeringar	73 750	
	0	-73 750
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 10 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	367 066	87 100	-3 016 869	-181 813
Avsatt till yttre fond				179 781	12 600	-179 781	
Omföring av föreg års resultat						-181 813	181 813
Årets resultat							195 414
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 029 259</b>	<b>3 510 338</b>	<b>10 500</b>	<b>546 847</b>	<b>99 700</b>	<b>-3 378 463</b>	<b>195 414</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
 HSa CR 05

**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2015-12-31	2014-12-31
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	1 020 000	1 080 000
	<b>1 320 000</b>	<b>1 380 000</b>

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	3 290 000	3 290 000
	<b>3 290 000</b>	<b>3 290 000</b>

HSa  
CR  
as

## Underskrifter

Stockholm den 27 april 2016



Henrik Sidén  
Styrelseordförande



Cristian Radu



Jonas Brändström




Jim Disenstam



Henrik Sander

Vår revisionsberättelse har lämnats den

4/5 2016



Göran Öqvist  
Auktoriserad revisor



Birgitta Ström  
Internrevisor

k

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Karlsvik Nr:21 UPA för år 2015.

#### 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 revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 Nr:21 UPAs finansiella ställning per den 31 december 2015 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 Nr:21 UPA för år 2015.

#### 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

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 revisionsssed 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 Bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldig mot föreningen.


Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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.

Söderhamn den 4 maj 2016

  
Göran Öqvist  
Auktoriserad revisor

  
Birgitta Ström  
Internrevisor