

Årsredovisning för

Bostadsföreningen Karlsvik NR:21 UPA

702001-0885

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Underskrifter	11

29

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsföreningen Karlsvik 21 u.p.a. 702001-0885 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet år 2017.

Styrelse:

Pouya Kouchakpour	ordförande
Peter Ström	ledamot
Mattias Karlén	ledamot
Jan Bresky	ledamot
Eva Dahlberg	ledamot
Emil Bergdahl	suppleant

Revisorer:

Extern revisor: Joakim Jonsson, KPMG

Interna revisorer:

Ordinarie	Jim Disenstam
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.

Verksamheten

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-22.

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden 2017/2018 (Sedan föregående ordinarie stämma)

Andrahandsuthyrningar

Under perioden 2017/2018 (sedan föregående ordinarie stämma) har en lägenhet uthyrt med styrelsens godkännande, d.v.s. lägenhet nr 1004 på Karlsvikstagan 12 mellan 1/7 - 31/8 2017

Överlåtelser:

2017/2018 (sedan föregående ordinarie stämma) har följande lägenheter överlåtits:

- Lghnr. 1201 Niklas & Linda Wellmér, 2017-07-01 (säljare dödsboet Wadner)
- Lghnr. 1003 Viktoria Hilmersson/ Per Olofsson, 2017-08-01 (säljare Igor Matushkin)
- Lghnr. 1006 Siri Jansson, 2017-10-01 (säljare Birgitta Berg)
- Lghnr. 1003 Linnea Hedberg 2017-10-01 (säljare Anna Hellström)
- Lghnr. 1304 Lars och Lena Mattsson 2017-12-01 (säljare Malou Berg)
- Lghnr. 1203 Martina Engvall och August Bard Bringéus 2018-04-01 (säljare Josefine Gustafsson)
- Lghnr. 1302 Siah Javaheri och Giuseppe Zuppardo 2018-05-01 (säljare Rasmus Solholm)
- Lghnr. 1302 Lana Fronda och Kjell Olsson 2018-04-01 (säljare Per Nilsson)
- Lghnr. 1104 Lars Henriksson, 2018-04-01 (säljare Olof Jonmarker)
- Lghnr. 1001 Christina Karlsson Kazeem (gåvogivare Sigbritt Larsson)
- Lghnr. 1006 Erik Francke 2018-04-01 (säljare andel 50 % Maja Johansson)
- Lghnr. 1301 Jennifer Bergstedt och Alexander Camitz 2018-08-17 (säljare Johan och Tanja Hedberg)

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 en lokal med hyresrätt.
Föreningen har därutöver en gemensamhetslokal/föreningslokal som medlemmarna kan hyra.

Ekonomi

Ekonomisk förvaltning har utförts av Stenbommen AB i Bollnäs.

Styrelsen beslutade att för 2017-2018 inte ta ut några styrelsearvoden.

Fastighetens taxeringsvärde var 75 124 000 kr för 2017.

Total skatt för år 2017 var 73 705 kr, varav fastighetsavgiften stod för 64 435 kr.

Föreningens största taxebundna kostnadspost är fjärrvärme, som under året var 497 541 kr.

Föreningens intäkter består i huvudsak utav erlagda avgifter ifrån medlemmarna.
Medlemmarna betalar in avgifter i förskott månadsvis alternativt kvartalsvis.

Föreningen har per 2017-12-31 lån på totalt 1 980 000 kr med ränta 1.28 % och 2.72 %.

Föreningen har tagit ett lån på 800 000 kr till en ränta på 2.72% med amortering på 10 år för att bland annat finansiera renoveringen av föreningslokalen.

Föreningen har under 2017 amorterat 80 000 kr på sina lån.

Fastigheten var under 2017 fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring (Moderna Försäkringar).

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

Årets resultat för föreningen är -1 016 877 kr.

Styrelsen föreslår att negativt fritt eget kapital om -4 467 282 kr balanseras i ny räkning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande **arbeten och installationer m.m.** genomförts:

- Renovering av föreningslokalen har genomförts enligt plan med en mindre kostnadsökning för duschdelen och förbättrad utrustning till duschen samt installation av fläkt för ventilation. Kostnaden för inredningen av lokalen har hållits inom budgeten som var beslutad till 30 000 kr. Hyra per dygn har höjts till 375 kr/dygn.

- Föreningens försäkringsbolag Moderna Försäkringar, ser föreningslokalen som en lägenhet i och med att det finns kök och dusch/wc i lokalen. Lokalen har därför rapporterats till försäkringen som en lägenhet.

- Bokningssystemet BokaMera har införts för bokning samt betalning vid hyra av föreningslokalen.

- Renovering och ommålning av taken i båda fastigheterna har avslutats och besiktigats.

- Lampor inklusive detektorer har införskaffats till soprummen.

- Gas-servis vid anslutningen på S:t Eriksgatan 13 har bytts ut av NCC.

- Tre lägenheter på Sankt Eriksgatan 13 har haft en vattenskada i form av översvämning från avlopp. Anledningen till översvämningen är okänd. Renovering fram till ytskikt är klar. Ansvarsfrågan är oklar. Händelsen uppstod i samband med lägenhetsrenoveringen hos

77

nyinflyttade Wellmér på 2 tr. Föreningen har betalat en självrisk på 44 800 kr.

- Nya renoveringsregler har tagits fram och publicerats på föreningens hemsida, www.bfkarlsvik.se.

- Trädgårdsskötsel har utförts av Lupina trädgård sommaren 2017. Renovering av gården har skjutits upp på grund av andra händelser under året som exempelvis vattenskadan i en av lägenheterna på Sankt Eriksgatan 13, se ovan

- Inventering av oägda" cyklar har genomförts under hösten 2017. Samtliga cyklar med okända ägare har tagits bort från gården/ cykelkällaren.

- En informationsskiss över rördragningarna i fastigheten har utformats.

- Gallergrind till vinden på S:t Eriksgatan 13 har installerats.

- Nytt avtal för bredband i huset har ingåtts med Telia som väntas bidra med ökad stabilitet och möjlighet till ökad hastighet. Föreningens kostnad kommer att gå upp ca 30 SEK per huall.

- Gårdsstädning har genomförts under hösten och våren.

- Föreningen har en hemsida , www.bfkarlsvik.se. Medlemmar som har anmält sig där har fått e-post med nyheter och övrig viktig information.

- Ny tvättmaskin och nya taklampor har köpts in och installerats i tvättstugan.

- Myndigheternas krav på giltig OVK har godkänts. Dekal om detta har satts upp i fastigheten.

- Inköp av hallarmaturer och nya anslagstavlor för trapphusen har nedprioriterats av styrelsen på grund av andra händelser av vikt.

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

- Renovering av föreningslokalen har genomförts enligt plan med en mindre kostnadsökning för duschdelen och förbättrad utrustning till duschen samt installation av fläkt för ventilation. Total kostnad uppgick till 275 550 kr varav 21 550 Kr för förbättringen av duschdelen. Kostnaden för inredningen av lokalen uppgick till 41 957 kr, ca 12 000 kr mer än budgeterad på grund av högre kvalité på valda möbler. Hyra per dygn har höjts till 375 kr/dygn.

Förvaltning av fastigheten utförs av styrelsen med hjälp av nedanstående företag:

- Gillberg AB för renovering av föreningslokalen
- Höglandstorgets Plåtslageri AB för takrenoveringen
- Adfingo Fastighetsservice AB för fastighetsskötsel och akuta åtgärder förknippade med fastighetsskötseln
- Andersson & Johansson AB för trapphusstädning
- 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 för taksköttning.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	1 632 339	1 603 505	1 593 825	1 593 900
Rörelseresultat före avskr	-853 297	247 139	313 862	173 150
Resultat efter finansiella poster	-943 202	163 808	210 591	68 871
Soliditet, %	33	56	52	46

Förändringar i 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	726 628	112 300	-3 362 830	92 206
Avsatt till yttre fond				179 781	12 600	-179 781	
Omföring av föreg års vinst						92 206	-92 206
Bortbokning trapphusprojekt						64 266	
Årets resultat							-1 016 877
Vid årets slut	1 029 259	3 510 338	10 500	906 409	124 900	-3 386 139	-1 016 877

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -3 386 139, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-3 386 139
årets resultat	-1 016 877
Totalt	-4 403 016
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	179 781
Balanseras i ny räkning	-4 582 797
Summa	-4 403 016

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 632 339	1 603 505
Övriga rörelseintäkter	2	239 328	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>1 871 667</u>	<u>1 603 505</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 390 323	-1 029 323
Underhållskostnader	4	-1 242 188	-206 621
Övriga externa kostnader	5	-104 787	-108 087
Personalkostnader		12 334	-12 335
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-67 053	-67 053
Summa rörelsekostnader		<u>-2 792 017</u>	<u>-1 423 419</u>
Rörelseresultat		<u>-920 350</u>	<u>180 086</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	0	81
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-22 852	-16 559
Summa finansiella poster		<u>-22 852</u>	<u>-16 478</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-943 202</u>	<u>163 608</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-943 202</u>	<u>163 608</u>
Skatter			
Fastighetsavgift/skatt		-73 675	-71 402
Årets resultat		<u>-1 016 877</u>	<u>92 206</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	2 732 483	2 799 536
Summa materiella anläggningstillgångar		2 732 483	2 799 536
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats SBC	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		2 732 983	2 800 036
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		53 747	36 436
Övriga fordringar		2 351	4 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 058	73 396
Summa kortfristiga fordringar		130 156	114 484
Kassa och bank			
Kassa och bank		740 796	894 837
Summa kassa och bank		740 796	894 837
Summa omsättningstillgångar		870 952	1 009 321
SUMMA TILLGÅNGAR		3 603 935	3 809 357

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/Upplåtelseavgifter		4 539 597	4 539 597
Fond för yttre underhåll		1 041 809	849 428
Summa bundet eget kapital		5 581 406	5 389 025
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 386 139	-3 362 830
Årets resultat		-1 016 877	92 206
Summa fritt eget kapital		-4 403 016	-3 270 624
Summa eget kapital		1 178 390	2 118 401
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån till kreditinstitut	11	1 980 000	1 260 000
Summa långfristiga skulder		1 980 000	1 260 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		0	64 266
Leverantörsskulder		157 827	50 904
Övriga skulder		0	6 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		287 718	308 949
Summa kortfristiga skulder		445 545	430 956
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 603 935	3 809 357

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

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

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

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Föreningens intäkter

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Årsavgifter	1 504 827	1 485 798
Hyror lokal	106 700	106 700
Försäkringsersättning	239 328	0
Övriga intäkter	20 812	11 007
Summa	1 871 667	1 603 505

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsförsäkring	40 775	47 778
Fastighetsskötsel	34 444	34 508
Städning	61 222	50 741
Sophämtning	104 599	92 424
Bredband	167 148	167 071
Värme	497 541	487 408
Vatten och avlopp	59 915	56 972
El	47 394	40 014
Övriga	82 407	52 407
Vattenskada Sankt Eriksgatan 13	294 878	0
Summa	1 390 323	1 029 323

Not 4 Underhållskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hiss	60 641	27 745
VVS	2 000	4 063
Tvättstuga	56 813	4 591
Portar och trapphus	11 210	12 821
Gård	71 414	19 951
Fönster	20 325	4 425
Lokal	313 354	0
Underhåll tak	625 007	0
Övrigt	81 424	133 025
Summa	1 242 188	206 621

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Revisionsarvoden	16 875	21 500
Redovisningstjänster	75 000	71 250
Övrigt	12 912	15 338
Summa	104 787	108 088

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader och mark	67 053	67 053
Summa	67 053	67 053

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ränteintäkter, övriga	0	81
Summa	0	81

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader, övriga	22 852	16 559
Summa	22 852	16 559

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 462 720	4 462 720
	4 462 720	4 462 720
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 663 184	-1 596 131
-Årets avskrivning enligt plan	-67 053	-67 053
	-1 730 237	-1 663 184
Redovisat värde vid årets slut	2 732 483	2 799 536

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	1 280 000	960 000
	1 280 000	960 000

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	3 290 000	3 290 000
Summa ställda säkerheter	3 290 000	3 290 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

71

Underskrifter

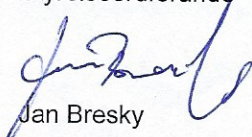
Stockholm 2018-06-18



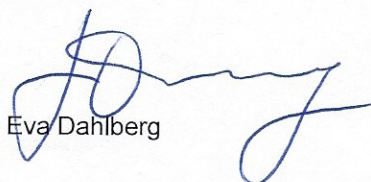
Pouya Pour
Styrelseordförande



Peter Ström



Jan Bresky



Eva Dahlberg

Mattias Karlén



Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/8 2018



Joakim Jonsson
Auktoriserad revisor



Jim Disenstam
Internrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Karlsvik NR:21 UPA för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsord i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsord i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 26 april 2017 med modifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsord i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsord i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Internrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsord i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Karlsvik NR:21 UPA för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Årsbokslutet har inte upprättats inom den tid stadgarna föreskriver.

Söderhamn den 15 augusti 2018



Joakim Jonsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Jim Disenstam
Intern revisor