

**Brf Karlsvik 33**  
**Org nr 769604-1685**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2019**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 5    |
| - balansräkning          | 6    |
| - tilläggsupplysningar   | 8    |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-27 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

|                   |            | Vald till stämman |
|-------------------|------------|-------------------|
| Johan Hjalte      | Ordförande | 2020              |
| Alexander Hopkins | Ledamot    | 2020              |
| Ljuba Sandberg    | Ledamot    | 2020              |
| Jonas Qwist       | Ledamot    | 2021              |
| Niclas Johansson  | Ledamot    | 2021              |
| Elm Victor        | Suppleant  | 2020              |
| Eva-Karin Alder   | Suppleant  | 2020              |

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman. På ordinarie stämma togs första beslutet av två om ändring av stadgar.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-30.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB. Till internrevisor valdes Magnus Fogelström.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Daniel Isberg (sammankallande) och Claes Beckman.

Föreningsstämman reserverade 70 000 kr i arvode till styrelsen samt 5 000 kr i arvode till internrevisorn.

Föreningen förvärvade per 2002-10-01 fastigheten Karlsvik 33, Stockholm kommun, av Drott Bostad AB. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus med 40 lägenheter och 4 lokaler i 6 våningsplan med källare och vind. Lägenheterna fördelas enligt följande:

|       |                  |
|-------|------------------|
| 3 st  | 1 rum och kokvrå |
| 2 st  | 1 rum och kök    |
| 10 st | 2 rum och kokvrå |
| 10 st | 2 rum och kök    |
| 9 st  | 3 rum och kök    |
| 6 st  | 4 rum och kök    |

Nybyggnadsår 1929, värdeår 1946.

37 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 3 lägenheter och 4 lokaler/lagerutrymmen uthyres.

Total boyta 2 760 m<sup>2</sup>, lokalyta 198 m<sup>2</sup>.

Under räkenskapsåret har tre bostadsrätter överlåtits.



Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår sanering av bostadssohyra och styrelseansvar.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Föreningen har avtal med Maries Puts och Städ avseende städning, Hissen AB om hiss-service samt Comhem om kabel-tv och bredband.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ventilationsarbete

Under 2019 har föreningen genomfört ett ventilationsprojekt, innebarande en kartering, upprustning av samtliga ventilationskanaler samt säkerhetsställande av god ventilation i husets samtliga lokaler och lägenheter med hjälp av fläktar på taket. Målsättningen har varit att förbättra kvaliteten på inomhusluften samt skapa en mer balanserad ventilation i fastigheten

#### Oförändrade avgifter och god ekonomistyrning

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför år 2020.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett positivt uthålligt kassaflöde. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och kommer framöver att styra föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovisade resultatet.

#### Flerårsöversikt

|                                      |    | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--------------------------------------|----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                      | kr | 1 963 781   | 1 948 185   | 1 981 968   | 1 979 963   |
| Resultat efter finansiella poster    | kr | 109 214     | 124 543     | 147 349     | 15 596      |
| Soliditet                            | %  | 90          | 90          | 91          | 91          |
| Likviditet                           | %  | 240         | 316         | 584         | 463         |
| Årsavgift per kvm bostadsrätt        | kr | 483         | 483         | 483         | 484         |
| Låneskuld per totala kvm             | kr | 1 521       | 1 521       | 1 521       | 1 521       |
| Uppvärmningskostnad per totala kvm   | kr | 141         | 137         | 132         | 140         |
| Hysesintäkter lokaler per kvm        | kr | 2 323       | 2 331       | 2 484       | 2 454       |
| För nyckeltalsdefinitioner se not 1. |    |             |             |             |             |

#### Eget kapital

|  | <u>Insatser</u> | <u>Upplåtelse-<br/>avgift</u> | <u>Fond för yttre<br/>underhåll</u> | <u>Balanserat<br/>resultat</u> | <u>Årets<br/>resultat</u> |
|--|-----------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Ingående balans                        | 44 708 181      | 8 402 228                     | 433 483                             | -3 014 309                     | 124 543                   |
| Reservering till yttre fond            |                 |                               | 300 000                             | -300 000                       |                           |
| Ianspråktagande av yttre fond          |                 |                               | 0                                   | 0                              |                           |
| Balansering av föregående års resultat |                 |                               |                                     | 124 543                        | -124 543                  |
| Årets resultat                         |                 |                               |                                     |                                | 109 214                   |
| Belopp vid årets utgång                | 44 708 181      | 8 402 228                     | 733 483                             | -3 189 766                     | 109 214                   |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel i kronor:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | -3 189 766 |
| Årets resultat      | 109 214    |
|                     | <hr/>      |
|                     | -3 080 552 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|   |            |
|---|------------|
| Reservering till fond för yttre underhåll   | 300 000    |
| Anspråkstagande av fond för yttre underhåll | 0          |
| I ny räkning balanseras                     | -3 380 552 |
|   | <hr/>      |
|   | -3 080 552 |

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| Resultat enligt resultaträkning | 109 214  |
| Dispositioner                   | -300 000 |
|                                 | <hr/>    |

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| Årets resultat efter dispositioner | -190 786 |
|------------------------------------|----------|

|   |           |
|---|-----------|
| Behållning fond för yttre underhåll efter disposition | 1 033 483 |
|---|-----------|



| <b>Resultaträkning</b>   | <b>Not</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|  | 1, 2       |                                   |                                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>   |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning  | 3          | 1 963 781                         | 1 948 185                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>   |            | <b>1 963 781</b>                  | <b>1 948 185</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>  |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader  | 4          | -1 005 217                        | -1 037 048                        |
| Övriga externa kostnader   | 5          | -201 077                          | -146 929                          |
| Arvoden och personalkostnader  | 6          | -98 565                           | -105 136                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                            |            | -640 359                          | -634 977                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>  |            | <b>-1 945 218</b>                 | <b>-1 924 090</b>                 |
| <b><i>Rörelseresultat</i></b>  |            | <b><i>18 563</i></b>              | <b><i>24 095</i></b>              |
| <b>Finansiella poster</b>  |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                             | 7          | 142 579                           | 136 341                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                   |            | -51 928                           | -35 893                           |
| <b>Summa finansiella poster</b>  |            | <b>90 651</b>                     | <b>100 448</b>                    |
| <b><i>Resultat efter finansiella poster</i></b>                              |            | <b><i>109 214</i></b>             | <b><i>124 543</i></b>             |
| <b><i>Årets resultat</i></b>   |            | <b><i>109 214</i></b>             | <b><i>124 543</i></b>             |
| <b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b> |            |                                   |                                   |
| Årets resultat enligt resultaträkningen                                      |            | 109 214                           | 124 543                           |
| Reservering av medel till fond för yttre underhåll                           |            | -300 000                          | -300 000                          |
| <b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>           |            | <b>-190 786</b>                   | <b>-175 457</b>                   |

| <b>Balansräkning</b>   | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>  | 1, 2       |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>  |            |                   |                   |
| Byggnader och mark   | 8          | 51 391 347        | 51 967 129        |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 9          | 107 585           | 118 343           |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 10         | 1 921 902         | 794 091           |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>                                  |            | <u>53 420 834</u> | <u>52 879 563</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                                       |            |                   |                   |
| Andelar i MBF  |            | 3 700             | 3 700             |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>                                 |            | <u>3 700</u>      | <u>3 700</u>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |            | <b>53 424 534</b> | <b>52 883 263</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>   |            |                   |                   |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar                                      |            | 59 400            | 28 243            |
| Övriga fordringar  | 11         | 30 182            | 25                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |            | 91 214            | 88 254            |
| Klientmedel i SHB  |            | 2 969 601         | 3 206 469         |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>   |            | <u>3 150 397</u>  | <u>3 322 991</u>  |
| <i>Kassa och bank</i>  |            |                   |                   |
| Kassa och Bank   | 12         | 764               | 764               |
| <i>Summa kassa och bank</i>  |            | <u>764</u>        | <u>764</u>        |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |            | <b>3 151 161</b>  | <b>3 323 755</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>  |            | <b>56 575 695</b> | <b>56 207 018</b> |

**Balansräkning**

Not

2019-12-31

2018-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

|                          |  |            |            |
|--------------------------|--|------------|------------|
| Insatser                 |  | 44 708 181 | 44 708 181 |
| Upplåtelseavgifter       |  | 8 402 228  | 8 402 228  |
| Fond för yttre underhåll |  | 733 483    | 433 483    |

|                                  |  |                   |                   |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <i>Summa bundet eget kapital</i> |  | <u>53 843 892</u> | <u>53 543 892</u> |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|

*Fritt eget kapital*

|                     |  |            |            |
|---------------------|--|------------|------------|
| Balanserat resultat |  | -3 189 766 | -3 014 309 |
| Årets resultat      |  | 109 214    | 124 543    |

|                                 |  |                   |                   |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <i>Summa fritt eget kapital</i> |  | <u>-3 080 552</u> | <u>-2 889 766</u> |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|

|                           |  |                   |                   |
|---------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Summa eget kapital</b> |  | <b>50 763 340</b> | <b>50 654 126</b> |
|---------------------------|--|-------------------|-------------------|

**Långfristiga skulder**

|                             |        |           |           |
|-----------------------------|--------|-----------|-----------|
| Skulder till kreditinstitut | 13, 14 | 4 500 000 | 4 500 000 |
|-----------------------------|--------|-----------|-----------|

|                                   |  |                  |                  |
|-----------------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |  | <b>4 500 000</b> | <b>4 500 000</b> |
|-----------------------------------|--|------------------|------------------|

**Kortfristiga skulder**

|  |    |           |         |
|--|----|-----------|---------|
| Leverantörsskulder                           |    | 80 948    | 70 722  |
| Skatteskulder                                |    | 13 066    | 6 866   |
| Övriga skulder                               | 15 | 45 036    | 0       |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |    | 1 173 305 | 975 304 |

|                                   |  |                  |                  |
|-----------------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>Summa kortfristiga skulder</b> |  | <b>1 312 355</b> | <b>1 052 892</b> |
|-----------------------------------|--|------------------|------------------|

|                                       |  |                   |                   |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> |  | <b>56 575 695</b> | <b>56 207 018</b> |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,81 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

### Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ventilationsprojektet har avslutats med en godkänd OVK i enlighet med lagstadgade krav. Under året kommer föreningen initiera renovering av vår fasad mot gården.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 3 Nettoomsättning

|   | <u>2019-01-01</u><br><u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> |
|---|---|---|
| Årsavgifter bostäder                        | 1 255 200                               | 1 255 200                               |
| Hyror lokaler                               | 396 798                                 | 376 976                                 |
| Hyror bostäder                              | 178 620                                 | 178 620                                 |
| Övriga hyresintäkter (andrahandshyra lokal) | 11 532                                  | 0                                       |
| Kabel-TV avgifter                           | 58 500                                  | 58 500                                  |
| Övriga hyrestillägg                         | 91 536                                  | 84 764                                  |
| Återförda reserveringar                     | 0                                       | -4 431                                  |
| Brutto                                      | <u>1 992 186</u>                        | <u>1 949 629</u>                        |
| Hyresförluster vakanser lokaler             | -28 370                                 | -246                                    |
| Övriga vakanser hyresförluster              | -35                                     | -1 198                                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                | <b><u>1 963 781</u></b>                 | <b><u>1 948 185</u></b>                 |





**Not 4 Driftskostnader**

|                                  | <u>2019-01-01</u><br><u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> |
|----------------------------------|---|---|
| Fastighetsskötsel                | 133 515                                 | 123 624                                 |
| Reparationer, löpande underhåll  | 53 938                                  | 111 881                                 |
| Elavgifter                       | 42 708                                  | 37 273                                  |
| Uppvärmning                      | 417 454                                 | 406 009                                 |
| Vatten och avlopp *              | 40 930                                  | 54 936                                  |
| Renhållning                      | 22 352                                  | 30 029                                  |
| Försäkringar                     | 63 818                                  | 63 673                                  |
| Kabel-TV/Internet                | 125 024                                 | 120 223                                 |
| Övriga fastighetskostnader       | 3 158                                   | 0                                       |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 102 320                                 | 89 400                                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>     | <b><u>1 005 217</u></b>                 | <b><u>1 037 048</u></b>                 |

\* Under år 2019 har avläsning av vatten gjorts för perioden 150301-190901, varpå kostnaden justerats innevarande år.

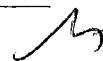
**Not 5 Övriga externa kostnader**

|   | <u>2019-01-01</u><br><u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> |
|---|---|---|
| Övriga hyreskostnader                   | 0                                       | 6 809                                   |
| Förbrukningsinventarier                 | 4 063                                   | 10 312                                  |
| Kommunikation                           | 8 731                                   | 12 382                                  |
| Porto                                   | 0                                       | 219                                     |
| Indrivning                              | 2 748                                   | 0                                       |
| Revision                                | 12 200                                  | 11 900                                  |
| Föreningsmöten                          | 19 297                                  | 22 402                                  |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 65 350                                  | 64 285                                  |
| Övriga förvaltningskostnader            | 25 681                                  | 12 938                                  |
| Konsultarvoden                          | 56 825                                  | 0                                       |
| Medlems- och föreningsavgifter          | 5 742                                   | 5 682                                   |
| Övriga externa kostnader                | 440                                     | 0                                       |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>   | <b><u>201 077</u></b>                   | <b><u>146 929</u></b>                   |

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

|   | <u>2019-01-01</u><br><u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> |
|---|---|---|
| Arvode styrelse                         | 70 000                                  | 70 000                                  |
| Arvode övrigt (föreningsvald revisor) * | 5 000                                   | 10 000                                  |
| Sociala kostnader                       | 23 565                                  | 25 136                                  |
| <b>Summa arvoden, personalkostnader</b> | <b><u>98 565</u></b>                    | <b><u>105 136</u></b>                   |

\* År 2018 belastas av arvode för internrevisor avseende 2017; 5 000 kr.



**Not 7 Finansiella intäkter**

|                                   | <u>2019-01-01</u><br><u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> |
|-----------------------------------|---|---|
| Ränteintäkt klientmedel i SHB     | 16 707                                  | 14 248                                  |
| Övriga ränteintäkter              | 1 367                                   | 1 288                                   |
| Utdelning MBF                     | 25 900                                  | 22 200                                  |
| Utdelning Brandkontoret           | 98 605                                  | 98 605                                  |
| <b>Summa finansiella intäkter</b> | <b><u>142 579</u></b>                   | <b><u>136 341</u></b>                   |

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

|   | <u>2019-12-31</u>        | <u>2018-12-31</u>        |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Byggnader</b>                                    |                          |                          |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 34 660 053               | 34 660 053               |
| Inköp/Aktiviseringar (lokalrenovering)              | 53 819                   | 0                        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden            | <u>34 713 872</u>        | <u>34 660 053</u>        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                 | -4 692 924               | -4 068 705               |
| Årets avskrivningar                                 | -629 601                 | -624 219                 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                 | <u>-5 322 525</u>        | <u>-4 692 924</u>        |
| Utgående planenligt värde                           | <u>29 391 347</u>        | <u>29 967 129</u>        |
| <b>Mark</b>   |                          |                          |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 22 000 000               | 22 000 000               |
| Utgående planenligt värde                           | 22 000 000               | 22 000 000               |
| <b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b> | <b><u>51 391 347</u></b> | <b><u>51 967 129</u></b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                               |                          |                          |
| Taxeringsvärde byggnad                              | 32 975 000               | 28 028 000               |
| Taxeringsvärde mark                                 | 77 749 000               | 49 564 000               |
|   | <u>110 724 000</u>       | <u>77 592 000</u>        |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:         |                          |                          |
| Bostäder  | 106 000 000              | 74 000 000               |
| Lokaler   | 4 724 000                | 3 592 000                |
|   | <u>110 724 000</u>       | <u>77 592 000</u>        |

*3*

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

|  | <u>2019-12-31</u>     | <u>2018-12-31</u>     |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden                                 | 161 375               | 161 375               |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                 | 161 375               | 161 375               |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                                      | -43 032               | -32 274               |
| Årets avskrivningar  | -10 758               | -10 758               |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                                      | -53 790               | -43 032               |
| <b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b> | <b><u>107 585</u></b> | <b><u>118 343</u></b> |

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

|                               | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden   | 794 091           | 176 208           |
| - Inköp (ventilationsprojekt) | 1 127 811         | 617 883           |
| Utgående anskaffningsvärden   | 1 921 902         | 794 091           |
| Redovisat värde               | <u>1 921 902</u>  | <u>794 091</u>    |

**Not 11 Övriga fordringar**

|   | <u>2019-12-31</u>    | <u>2018-12-31</u> |
|---|----------------------|-------------------|
| Skattekontot                                | 26                   | 25                |
| Övriga fordringar - vidarefakturering       | 17 730               | 0                 |
| Övriga fordringar - upplupen deposition     | 12 426               | 0                 |
| <b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b> | <b><u>30 182</u></b> | <b><u>25</u></b>  |

**Not 12 Kassa och Bank**

|                             | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Swedbank                    | 764               | 764               |
| <b>Summa Kassa och Bank</b> | <b><u>764</u></b> | <b><u>764</u></b> |



**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

| <u>Långgivare</u>  | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden t.o.m.</u> | <u>Lånebelopp vid årets utgång</u> |
|--|----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Swedbank Hypotek   | 1,299          | rörligt                        | 4 000 000                          |
| Swedbank Hypotek   | 1,076          | rörligt                        | 500 000                            |
| Summa:   |                |                                | 4 500 000                          |
| Avgår kortfristig del  |                |                                | 0                                  |
| Summa skulder till kreditinstitut  |                |                                | 4 500 000                          |
| Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år |                |                                | 4 500 000                          |


**Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|  | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>  |                   |                   |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar   | 20 000 000        | 20 000 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>  | <b>20 000 000</b> | <b>20 000 000</b> |
| <b>Eventalförpliktelser</b>  |                   |                   |
| <i>Övriga eventalförpliktelser</i>   |                   |                   |
| Inga eventalförpliktelser finns.   |                   |                   |

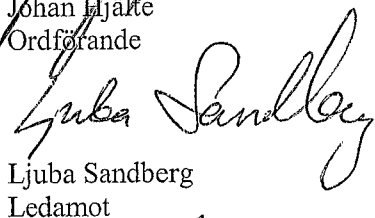
Not 15 Övriga skulder

|  | <u>2019-12-31</u>    | <u>2018-12-31</u> |
|--|----------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder (Utlägg)     | 4 450                | 0                 |
| Skulder till MBF                         | 1 160                | 0                 |
| Deponerade medel                         | 39 426               | 0                 |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <u><b>45 036</b></u> | <u><b>0</b></u>   |

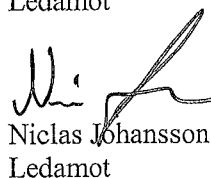
Stockholm 2020-04-15




Johan Hjärte  
Ordförande



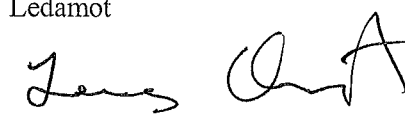
Ljuba Sandberg  
Ledamot



Niclas Johansson  
Ledamot



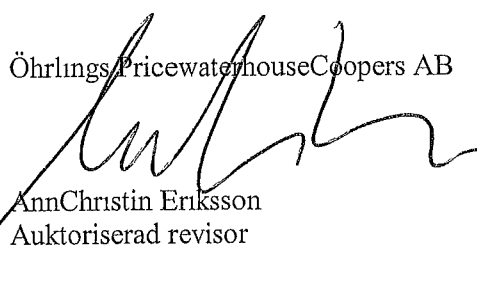
Alexander Hopkins  
Ledamot




Jonas Qwist  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-23

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson  
Auktoriserad revisor



Magnus Fogelström  
Föreningsvald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karlsvik 33, org.nr 769604-1685

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karlsvik 33 för år 2019

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 2019 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsmed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### 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 misstag.

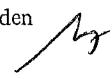
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedomningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsmed i Sverige. Vårt 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom.

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.



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

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

### *Den föreningsvalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 Bostadsrättsföreningen Karlsvik 33 för år 2019 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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhamtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande

### *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 fortlöpande 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 inhamta 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller



- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna

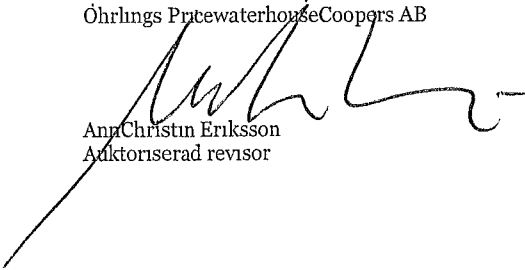
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedoma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen

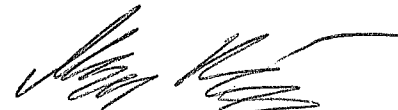
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Västerås den 23 april

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
AnnChristin Eriksson  
Auktoriserad revisor

  
Magnus Fogelstrom  
Föreningsvald revisor