



Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2025

Brf Karpdammen nr 3

org. nr 769604-7963



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3 med säte i STOCKHOLM org.nr. 769604-7963 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1999. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-18.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

| Fastighet | Upplåts av | Avgäldsperiod | Nästa förnyelse | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---|---------------|-----------------|----------------------|
| Karpdammen 3 | Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret | 10 år | 2028-01-01 | 1999 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 39 | garageplatser | 938 |
| 21 | p-platser | 0 |
| 84 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 6 908 |
| Totalt 144 objekt | | 7 846 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 2 rok, 28 st 3 rok, 26 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

| Namn | Typ | Org. Nr | Andel | Ändamål |
|------------------------------|-----|---------|-------|---|
| Stockholm Karpdammen GA:1 | G:A | | 0 / 0 | Utfartsväg och parkering inom kvarteret karpdammen |

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|-------------------|------------|------------|------------|
| Bo Örtenblad | Ordförande | 2023-06-12 | |
| Gunilla Duhs | Ledamot | 2016-05-25 | 2025-07-29 |
| Håkan Svensson | Ledamot | 2021-06-30 | |
| Mikael Edehag | Ledamot | 2025-07-29 | |
| Mikael Edehag | Suppleant | 2021-06-30 | 2025-07-29 |
| Leif Adelöw | Ledamot | 2025-07-29 | |
| Leif Adelöw | Suppleant | 2023-06-12 | 2025-07-29 |
| Sofie Browne | Ledamot | 2023-06-12 | |
| Thomas Linderdahl | Ledamot | 2021-06-30 | 2025-07-29 |
| Paul Schmidt | Suppleant | 2025-07-29 | |
| Christian Heredia | Suppleant | 2025-07-29 | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunilla Dhus och Thomas Linderdahl.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bo Örtenblad och Håkan Svensson.

Revisorer har varit Joakim Mattsson vald av Karpdammen 3, utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Shapour Akbari, Karin Thunberg och Claes Egnér valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 30, varav 28 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Årsavgiften höjdes med 6% från 2026-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen är aktuell. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-11-29.

Vårstädning och garagestädning gjordes i april månad av medlemmar.

Brandsyn, Taksyn, har genomförts.

Indragning av fiberkabel har gjorts i alla 84 lgh.

Byte av TV- och bredbandsleverantör från Tele 2 till Bahnhof/Allente gjordes under sommaren.

Installation av bokningssystem för gästlägenhet och klubblokal gjordes i slutet av året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd |
|-------|---|
| 2021 | Termostater i badrum utbytta |
| 2021 | Undercentral renoverats |
| 2021 | Filterbyten genomförda |
| 2021 | Elmätare utbytta |
| 2024 | Fjärrvärmecentral/expansionskärl har bytts ut |
| 2024 | Filterbyten genomförda |
| 2024 | Stamspolning av fastigheten |

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

| Årtal | Åtgärd |
|-------|-------------------------|
| 2027 | Filterbyte |
| 2028 | Stamspolning |
| 2028 | Besiktning av balkonger |

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 122 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 122.

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------|-------|-------|-------|--------|
| Sparande, kr/kvm | 183 | 198 | 122 | 201 | 132 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 6 845 | 7 899 | 7 062 | 0 | 0 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 7 774 | 7 899 | 8 022 | 8 118 | 8 246 |
| Räntekänslighet, % | 7 | 7 | 9 | 9 | 10 |
| Energikostnad, kr/kvm | 273 | 285 | 270 | 173 | 205 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 1 081 | 1 080 | 924 | 875 | 863 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 94 | 94 | 90 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 1 015 | 1 147 | 993 | 971 | 920 |
| Nettoomsättning, tkr | 7 932 | 7 920 | 6 828 | 6 906 | 6 559 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 68 | -276 | -441 | -398 | -1 038 |
| Soliditet, % | 50 | 49 | 49 | 49 | 49 |

*Förklaring till nyckeltalen finns under not 1.

Förändringar i eget kapital

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 25 003 000 | 0 | 0 | 25 003 000 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 29 972 000 | 0 | 0 | 29 972 000 |
| Underhållsfond, kr | 8 443 337 | 0 | 1 377 250 | 9 820 587 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 63 418 337 | 0 | 1 377 250 | 64 795 587 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -8 577 292 | -276 012 | -1 377 250 | -10 230 553 |
| Årets resultat, kr | -276 012 | 276 012 | 67 646 | 67 646 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -8 853 304 | 0 | -1 309 604 | -10 162 907 |
| S:a eget kapital, kr | 54 565 033 | 0 | 67 646 | 54 632 680 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 896 000 kr samt ianspråktagande skett med 518 750 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -8 853 303 |
| Årets resultat, kr | 67 646 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -8 785 657 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Reservation till underhållsfond, kr | -502 809 |
| Balanseras i ny räkning, kr | -9 288 466 |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 7 931 856 | 7 920 112 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 30 240 | 3 300 |
| Summa Rörelseintäkter | | 7 962 096 | 7 923 412 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -5 113 239 | -5 371 043 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -150 337 | -152 513 |
| Personalkostnader | Not 6 | -227 346 | -197 196 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -1 127 637 | -1 127 637 |
| Summa Rörelsekostnader | | -6 618 559 | -6 848 389 |
| Rörelseresultat | | 1 343 537 | 1 075 023 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 7 | 50 626 | 104 454 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | -1 326 516 | -1 455 489 |
| Summa Finansiella poster | | -1 275 890 | -1 351 035 |
| Resultat efter finansiella poster | | 67 646 | -276 012 |
| Resultat före skatt | | 67 646 | -276 012 |
| Årets resultat | | 67 646 | -276 012 |

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | Not 9 | 104 134 279 | 105 250 603 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | Not 10 | 56 566 | 67 879 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> | | 104 190 845 | 105 318 482 |
| Summa Anläggningstillgångar | | 104 190 845 | 105 318 482 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 3 721 | 6 532 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 11 | 3 276 342 | 2 864 748 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 444 449 | 331 363 |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i> | | 3 724 512 | 3 202 643 |

Kortfristiga placeringar

| | | | |
|---------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 13 | 1 062 575 | 1 038 605 |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i> | | 1 062 575 | 1 038 605 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--------|------------------|------------------|
| Kassa och bank | Not 14 | 1 061 668 | 1 054 579 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | | 1 061 668 | 1 054 579 |

Summa Omsättningstillgångar

| | | | |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Summa Tillgångar | | 110 039 600 | 110 614 309 |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser | 54 975 000 | 54 975 000 |
| Fond för yttre underhåll | 9 820 587 | 8 443 337 |
| Summa Bundet eget kapital | 64 795 587 | 63 418 337 |

Ansamlad förlust

| | | |
|-------------------------------|--------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -10 230 553 | -8 577 292 |
| Årets resultat | 67 646 | -276 012 |
| Summa Ansamlad förlust | -10 162 907 | -8 853 303 |

Summa Eget kapital

54 632 680 54 565 034

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 32 875 664 | 15 747 597 |
| Summa Långfristiga skulder | | 32 875 664 | 15 747 597 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 20 829 346 | 38 809 645 |
| Leverantörsskulder | | 458 716 | 184 862 |
| Skatteskulder | | 11 214 | 11 393 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 16 | 36 655 | 27 285 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 1 195 325 | 1 268 493 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 22 531 256 | 40 301 678 |

Summa Skulder

55 406 920 56 049 275

Summa Eget kapital och skulder

110 039 600 110 614 309

Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 1 343 537 | 1 075 023 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 1 127 637 | 1 127 637 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 1 127 637 | 1 127 637 |
| Erhållen ränta | 50 626 | 104 454 |
| Erlagd ränta | -1 337 349 | -1 460 926 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 184 450 | 846 188 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -116 968 | 109 886 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 220 710 | -123 114 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | 103 742 | -13 228 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 288 192 | 832 960 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -852 232 | -852 232 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -852 232 | -852 232 |
| Årets kassaflöde | 435 960 | -19 272 |
| Likvida medel vid årets början | 4 957 623 | 4 976 894 |
| Likvida medel vid årets slut | 5 393 582 | 4 957 623 |

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

| | |
|--|---------|
| Avskrivningstid på byggnader: | 120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 20 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år. |
| Mark skrivs inte av. | |

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

| | |
|---|-----------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 3 218 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år | 0 tkr |

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

| Not 2 | Nettoomsättning | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|--|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Bruttoomsättning</i> | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 7 282 596 | 7 282 596 |
| | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 182 994 | 175 083 |
| | Hyror lokaler | 56 280 | 55 552 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 351 937 | 346 751 |
| | Hyror förbrukningsbaserad | 8 515 | 5 491 |
| | Hyror övrigt | 16 150 | 8 880 |
| | Övriga primära intäkter | 58 229 | 62 826 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 7 956 701 | 7 937 179 |
| | Hysesbortfall | -24 845 | -17 067 |
| | <i>Summa</i> | -24 845 | -17 067 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 7 931 856 | 7 920 112 |

I årsavgiften ingår bredband, kabel-tv ,el, vatten och värme.

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Övriga sekundära intäkter | 30 240 | 3 300 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 30 240 | 3 300 |

| Not 4 | Driftskostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -1 056 716 | -971 072 |
| | Snö och halk-bekämpning | -103 317 | -117 037 |
| | Reparationer | -407 230 | -472 951 |
| | Planerat underhåll | 0 | -518 750 |
| | Försäkringsskador | -141 431 | -23 467 |
| | El | -505 979 | -379 981 |
| | Uppvärmning | -1 357 871 | -1 350 818 |
| | Vatten | -274 379 | -240 348 |
| | Sophämtning | -167 189 | -148 516 |
| | Fastighetsförsäkring | -158 288 | -228 659 |
| | Kabel-TV och bredband | -329 865 | -317 222 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -170 846 | -161 760 |
| | Tomträttsavgäld | -427 400 | -427 400 |
| | Övriga driftkostnader | -12 729 | -13 063 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -5 113 239 | -5 371 043 |
| | | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -33 934 | -59 834 |
| | Administrationskostnader | -48 047 | -26 600 |
| | Extern revision | -23 375 | -20 750 |
| | Konsultkostnader | 0 | -11 125 |
| | Medlemsavgifter | -7 660 | -7 660 |
| | Föreningsverksamhet | -12 546 | -10 894 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -24 775 | -15 650 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -150 337 | -152 513 |
| | | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| Not 6 | Personalkostnader | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Övriga arvoden | -189 400 | -168 984 |
| | Sociala avgifter | -37 946 | -28 212 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -227 346 | -197 196 |

| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 23 115 | 40 060 |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | 27 510 | 64 394 |
| | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | 50 626 | 104 454 |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | | |
| | Räntekostnader lån till kreditinstitut | -1 324 359 | -1 454 367 |
| | Övriga räntekostnader | -2 157 | -1 122 |
| | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | -1 326 516 | -1 455 489 |
| Not 9 | Byggnader | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 129 698 615 | 129 698 615 |
| | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | 129 698 615 | 129 698 615 |
| | <i>Ackumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -24 448 012 | -23 331 689 |
| | Årets avskrivningar | -1 116 323 | -1 116 323 |
| | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i> | -25 564 336 | -24 448 012 |
| | <i>Byggnader</i> | 104 134 279 | 105 250 603 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 124 000 000 | 118 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 2 443 000 | 2 338 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 41 000 000 | 48 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 160 000 | 146 000 |
| | <i>Summa</i> | 167 603 000 | 168 484 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 70 000 000 | 70 000 000 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | 70 000 000 | 70 000 000 |

| Not 10 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|---|------------------|------------------|
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 158 541 | 158 541 |
| | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | 158 541 | 158 541 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -90 662 | -79 349 |
| | Årets avskrivningar | -11 313 | -11 313 |
| | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i> | -101 975 | -90 662 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 56 566 | 67 879 |
| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga fordringar</i> | | |
| | Avräkningskonto HSB | 3 269 339 | 2 864 438 |
| | Övriga fordringar | 7 003 | 310 |
| | <i>Summa Övriga fordringar</i> | 3 276 342 | 2 864 748 |
| Not 12 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | | |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 444 449 | 331 363 |
| | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | 444 449 | 331 363 |
| Not 13 | Övriga kortfristiga placeringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga kortfristiga placeringar</i> | | |
| | Övriga kortfristiga placeringar | 1 062 575 | 1 038 605 |
| | <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i> | 1 062 575 | 1 038 605 |
| Not 14 | Kassa och bank | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Kassa och bank</i> | | |
| | Handelsbanken | 1 061 668 | 1 054 579 |
| | <i>Summa Kassa och bank</i> | 1 061 668 | 1 054 579 |

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB | 2,64% | 2026-04-30 | 12 437 572 | 243 788 |
| Stadshypotek AB | 2,75% | 2027-04-30 | 13 583 475 | 232 000 |
| Stadshypotek AB | 0,99% | 2026-03-01 | 7 872 537 | 89 208 |
| Stadshypotek AB | 2,92% | 2028-04-30 | 11 936 366 | 198 000 |
| Stadshypotek AB | 1,57% | 2027-03-01 | 7 875 060 | 89 236 |
| | | | 53 705 010 | 852 232 |

| | |
|---|------------|
| Långfristig del | 32 875 665 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 519 236 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 20 310 109 |
| Kortfristig del | 20 829 345 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 852 232 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 3 408 928 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 2,33% |
| Finns swap-avtal | Nej |

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

| | | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| <i>Övriga skulder</i> | | |
| Momsskuld | 1 432 | 1 030 |
| Källskatt | 7 470 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | 27 753 | 26 255 |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | 36 655 | 27 285 |

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

| | | |
|---|------------------|------------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 660 795 | 644 228 |
| Upplupna räntekostnader | 117 429 | 128 262 |
| Övriga upplupna kostnader | 417 101 | 496 003 |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 1 195 325 | 1 268 493 |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Styrelsen har fastställt årsredovisningen den 2026-04-20.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KARPDAMMEN NR 3
Org.nr 769604-7963

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KARPDAMMEN NR 3 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KARPDAMMEN NR 3:s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed 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 för LCE 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 misstag, 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 misstag, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KARPDAMMEN NR 3 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Mattsson

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Bo Örtenblad

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 23:33:40



Sofie Browne

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 09:02:59



Leif Adelöw

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 12:22:56



Mikael Edehag

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 11:16:21



Håkan Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 17:51:24



Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 20:29:38



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 20:27:40



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.