

Styrelsen för

# BRF Karpen

Org nr 718500-0507

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 2022-01-01 -- 2022-12-31

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i BRF Karpen intygar att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, samt att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie föreningsstämma 2023-04-26.

Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Katrineholm 2023-04-26



Morgan Persson

2022-01-01 -- 2022-12-31

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

### **Föreningens verksamhet**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus till medlemmarna upplåta lägenheter med bostadsrätt utan begränsning i tiden.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

### **Styrelse, firmateckning, valberedning och revisorer**

Följande uppdrag har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-04-21 innehaft av:

#### Styrelse

Morgan Persson	Ordförande
Erik Lilja	Ledamot
Alexandra Lindqvist	Ledamot
Christina Lindvall	Ledamot
Ulrika Österlund	Ledamot
Annika Meedendorp	Suppleant

#### Revisorer

Mats André	Ordinarie
Jarmo Heinonen	Suppleant

#### Valberedning

Linn Gustafsson

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av styrelseledamöterna två i förening eller en av dem i förening med den externa firmatecknaren.

Stämman utsåg ingen valberedning, den rollen har istället innehaft av styrelsen.

Styrelsen har sitt säte i Katrineholms kommun, Södermanlands län.

### **Ekonomisk förvaltning**

Föreningens ekonomiska förvaltning har utförts av A-System AB, Katrineholm.

2022-01-01 -- 2022-12-31

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

### **Föreningens fastighet och lägenhetsfördelning**

Föreningens fastigheter, Karpen 14 och 15 uppfördes år 1958-59. Fastigheten är belägen i Katrineholms kommun och inrymmer 39 st lägenheter fördelade på 1 rum och kök (6 st), 2 rum och kök (22 st), 3 rum och kök (7 st) samt 4 rum och kök (4 st). I föreningens hus inryms även en lokal samt 14 st garage. Den totala bostadsytan uppgår till 2 353 m<sup>2</sup> och den totala lokalytan till 360 m<sup>2</sup>. Fastighetens areal uppgår till 3 032 m<sup>2</sup>.

### **Föreningens medlemmar**

Under räkenskapsåret har fem överlåtelse ägt rum. Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 48 (47) medlemmar.

### **Styrelsens förvaltning**

Styrelsen har under räkenskapsåret, utöver ordinarie föreningsstämma 2022-04-21 haft tio protokollförda styrelsemöten.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Tio av våra parkeringsplatser har under året försetts med utrustning för elbilsladdning. Även kallgaragen har förberetts för motsvarande installation.

En ny firma för trapphusstädning har anlåtats under året, vilket medför en kostnadsbesparing.

Vi har bytt ekonomisk förvaltare, från halvårsskiftet levereras dessa tjänster av A-System AB.

Vi vill passa på att tacka familjen Pantelic som under året har arbetat med reparation av klinkersgolv, golvbrunn och mattställning.

Under året har löpande reparationer och underhåll utförts till en kostnad av 3 124 (615 152) kr. Kostnaden har belastat årets resultat.

2022-01-01 -- 2022-12-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 575 071	1 562 416	1 557 191	1 556 328	1 549 085
Resultat	193 657	-189 072	488 053	504 907	444 635
Resultat i % av nettoomsättning	12,3%	-12,1%	31,3%	32,4%	28,7%
Soliditet	39,2%	38,1%	36,5%	34,0%	30,4%
Balansomslutning	10 104 741	9 894 476	10 832 752	10 216 996	9 769 711

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel:

dispositionsfond	2 995 351
årets resultat	193 657
	<b>3 189 008</b>

disponeras så att:

till fonden för yttre underhåll avsättes	62 000
till dispositionsfonden omföres	3 127 008
	<b>3 189 008</b>

### Övrigt

Styrelsen vill framföra ett stort tack till de medlemmar som arbetat ideellt under året. Detta arbete är ovärderligt för föreningen och dess medlemmar.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

2022-01-01 -- 2022-12-31

## RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b><i>Rörelsens intäkter</i></b>			
Årsavgifter		1 313 244	1 313 287
Övriga rörelseintäkter	2	261 827	254 677
		<u>1 575 071</u>	<u>1 567 964</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 034 992	-1 490 734
Personalkostnader	4	-78 168	-33 052
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-183 751	-183 751
		<u>-1 296 911</u>	<u>-1 707 537</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>278 160</b>	<b>-139 573</b>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 509	-49 499
		<u>-84 503</u>	<u>-49 499</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>193 657</b>	<b>-189 072</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>193 657</b>	<b>-189 072</b>

2022-01-01 -- 2022-12-31

## BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	7 432 373	7 562 150
Inventarier och verktyg	6	377 839	431 813
Pågående nyanläggningar, maskiner och inventarier		128 625	0
		<u>7 938 837</u>	<u>7 993 963</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 938 837</b>	<b>7 993 963</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 722	150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	31 751	30 665
Övriga kortfristiga fordringar		5 183	14 341
		<u>61 656</u>	<u>45 156</u>
Kassa och bank		2 104 248	1 855 357
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 165 904</b>	<b>1 900 513</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 104 741</b>	<b>9 894 476</b>

2022-01-01 -- 2022-12-31

## BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><u>Eget kapital</u></b>	8		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		159 060	159 060
Fond för yttre underhåll		615 410	569 410
		<u>774 470</u>	<u>728 470</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Dispositionsfond		2 995 351	3 230 423
Årets resultat		193 657	-189 072
		<u>3 189 008</u>	<u>3 041 351</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 963 478</b>	<b>3 769 821</b>
<b><u>Skulder</u></b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	5 751 403	5 809 495
		<u>5 751 403</u>	<u>5 809 495</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	58 388	58 980
Leverantörsskulder		60 285	74 511
Aktuella skatteskulder		15 103	821
Övriga skulder		3 206	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	252 878	180 848
		<u>389 860</u>	<u>315 160</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>6 141 263</b>	<b>6 124 655</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 104 741</b>	<b>9 894 476</b>

2022-01-01 -- 2022-12-31

## BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar	9	7 863 400	7 863 400
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## NOTER

### Not 1 - Redovisningsprinciper

Samtliga belopp anges i kronor.

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Värderingsprinciper m.m.

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden.

#### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivning redovisas som en kostnad i resultaträkningen.

Följande nyttjandeperioder tillämpas för anläggningar.

Byggnader	100 år
Byggnadsinventarier och installationer	10 år
Markanläggningar	50 år
Inventarier	5 - 10 år



2022-01-01 -- 2022-12-31

## NOTER

<b>Not 2 - Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Intäkter Lokaler	66 312	65 822
Intäkter Garage	62 800	63 600
Intäkter Parkeringsplatser	22 000	21 045
Intäkter Hushållsel	104 439	98 630
Intäkter Överlåtelseavgifter	3 621	0
Intäkter Pantsättningsavgifter	1 449	0
Intäkter Andrahandsuthyrningsavgifter	1 206	0
Övriga rörelseintäkter	0	5 580
	<u>261 827</u>	<u>254 677</u>

<b>Not 3 - Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel	229 013	182 440
Värme	260 586	227 779
Vatten och avlopp	183 306	133 035
Städning	20 826	21 900
Sophämtning	29 321	12 351
Snöröjning	26 771	10 579
Trädgårdsskötsel	9 204	22 104
Reparation och underhåll	3 124	615 152
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	67 408	51 883
Fastighetsförsäkringspremier	35 954	32 144
Bredband / IP-telefoni / Kabel-TV	85 996	85 996
Övriga driftskostnader	8 815	25 351
Förbrukningsinventarier	18 697	1 199
Redovisningstjänster	44 737	46 773
Bankkostnader	2 845	2 725
Övriga externa kostnader	8 389	19 323
	<u>1 034 992</u>	<u>1 490 734</u>

<b>Not 4 - Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Styrelsearvoden som inte är lön	58 920	28 720
Ersättningar till revisor	999	999
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	18 249	3 333
	<u>78 168</u>	<u>33 052</u>

2022-01-01 -- 2022-12-31

## NOTER

Not 5 - Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
<b><u>Byggnader</u></b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående balans	11 327 322	11 327 322
Utgående balans	11 327 322	11 327 322
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Ingående balans	-4 579 377	-4 466 105
Årets avskrivningar enligt plan	-113 272	-113 272
Utgående balans	-4 692 649	-4 579 377
<b>Utgående restvärde byggnader</b>	<b>6 634 673</b>	<b>6 747 945</b>
<b><u>Mark</u></b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående balans	137 500	137 500
Utgående balans	137 500	137 500
<b>Utgående restvärde mark</b>	<b>137 500</b>	<b>137 500</b>
<b><u>Markanläggningar</u></b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående balans	825 250	825 250
Utgående balans	825 250	825 250
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Ingående balans	-148 545	-132 040
Årets avskrivningar enligt plan	-16 505	-16 505
Utgående balans	-165 050	-148 545
<b>Utgående restvärde markanläggningar</b>	<b>660 200</b>	<b>676 705</b>

2022-01-01 -- 2022-12-31

## NOTER

<b>Not 5 - Byggnader och mark (forts)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Taxeringsvärde byggnader	15 186 000	11 374 000
Taxeringsvärde mark	5 279 000	3 944 000
	<u>20 465 000</u>	<u>15 318 000</u>

<b>Not 6 - Inventarier och verktyg</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående balans	<u>853 355</u>	<u>853 355</u>
Utgående balans	853 355	853 355
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Ingående balans	-421 542	-367 568
Årets avskrivningar enligt plan	-53 974	-53 974
Utgående balans	<u>-475 516</u>	<u>-421 542</u>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>377 839</b>	<b>431 813</b>

<b>Not 7 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	9 124	8 074
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 627	22 591
	<u>31 751</u>	<u>30 665</u>

<b>Not 8 - Eget kapital</b>	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Disposi- tionsfond</b>	<b>Årets resultat</b>
Ingående balans	159 060	569 410	3 230 423	-189 072
Resultatdisposition			-189 072	189 072
Fondavsättning		46 000	-46 000	
Årets resultat				193 657
<b>Utgående balans</b>	<b>159 060</b>	<b>615 410</b>	<b>2 995 351</b>	<b>193 657</b>

2022-01-01 -- 2022-12-31


## NOTER

<b>Not 9 - Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Handelsbanken (rörligt, aktuell räntesats 2,97 %)	2 795 571	2 823 809
Handelsbanken (rörligt, aktuell räntesats 2,97 %)	3 014 220	3 044 666
Kortfristig del av långfristiga skulder	-58 388	-58 980
	<u>5 751 403</u>	<u>5 809 495</u>

<b>Not 10 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	19 625	5 397
Förutbetalda intäkter	134 037	109 464
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	99 216	65 987
	<u>252 878</u>	<u>180 848</u>

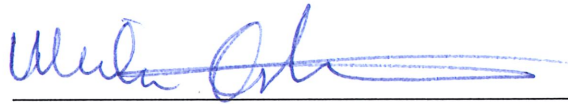
2022-01-01 -- 2022-12-31

Katrineholm 2023-03-14




---

Morgan Persson



---

Ulrika Österlund



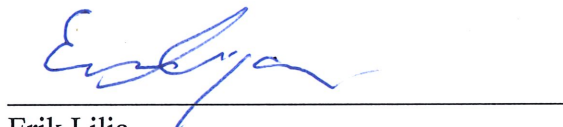
---

Christina Lindvall



---

Alexandra Lindqvist

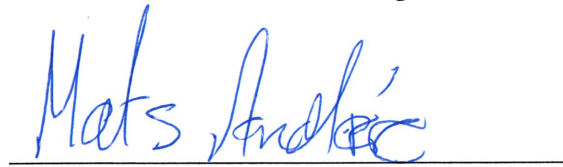


---

Erik Lilja

## REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits 2023-04-15



---

Mats André, Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

---

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karpen

Orgnr: 718500-0507

---

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Karpen för år 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Katrineholm 2023-04-14



Mats André  
Revisor