



Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2023

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 2023

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 Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

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	
Bo Örtenblad	Ledamot	2019-09-20	
Karl-Johan Höjer	Ordförande	2015-06-01	2023-06-12
Gunilla Duhs	Ledamot	2016-05-25	
Håkan Svensson	Ledamot	2021-06-30	
Sofie Browne	Ledamot	2023-06-12	
Thomas Linderdahl	Ledamot	2021-06-30	
Mikael Edehag	Suppleant	2021-06-30	
Leif Adelöw	Suppleant	2023-06-12	
Siri Maassen	Suppleant	2022-06-09	2023-06-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bo Örtenblad, Gunilla Duhs, Mikael Edehag, och Leif Adelöw.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Gunilla Duhs och Bo Örtenblad.

Revisorer har varit: Joakim Mattsson av Karpdammen 3 utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Shapour Akbari, Bo Hagström och Edmon Zaia valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 43 varav 33 röstberättigade medlemmar varav två fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 3%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Termostater i badrum utbytta
2021	Undercentral renoverats
2021	Filterbyten genomförda
2021	Elmätare utbytta

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

Årtal	Ändamål
2023	Analys av framtida uppvärmning
2024	Tak, takavvattning och vind besiktigas
2025	Besiktning av balkonger

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 122 och under året har det tillkommit 13 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 122.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	122	201	132	269	203
Skuldsättning, kr/kvm	7 062	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 022	8 118	8 246	8 364	8 492
Räntekänslighet, %	9	9	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	270	173	205	184	217
Årsavgifter, kr/kvm	924	875	863	863	863
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	993	971	920	948	919
Nettoomsättning, tkr	6 828	6 906	6 559	6 729	6 604
Resultat efter finansiella poster, tkr	-441	-398	-1 038	388	-284
Soliditet, %	49	49	49	49	48

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

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. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 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.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 141 287 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 122 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 17 %.

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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	29 972 000	0	0	29 972 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 939 163	0	1 186 308	6 125 471
S:a bundet eget kapital, kr	59 914 163	0	1 186 308	61 100 471
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 233 929	-398 021	-1 186 308	-5 818 258
Årets resultat, kr	-398 021	398 021	-441 168	-441 168
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 631 950	0	-1 627 476	-6 259 426
S:a eget kapital, kr	55 282 213	0	-441 168	54 841 045

* Under 2022 har reservation till underhållsfond gjorts med 1 640 000 kr samt ianspråktagande skett med 453 692 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	-5 818 258
Årets resultat, kr	-441 168
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 259 426

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-2 473 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	155 134
Balanseras i ny räkning, kr	-8 577 292

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 827 552	6 655 384
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 449	250 909
Summa Rörelseintäkter		6 858 001	6 906 293
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 013 632	-5 040 760
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 739	-133 355
Personalkostnader	Not 6	-192 943	-191 134
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 127 637	-1 151 753
Summa Rörelsekostnader		-6 469 951	-6 517 002
Rörelseresultat		388 050	389 290
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	82 543	5 312
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-911 761	-792 623
Summa Finansiella poster		-829 218	-787 311
Resultat efter finansiella poster		-441 168	-398 021
Resultat före skatt		-441 168	-398 021
Årets resultat		-441 168	-398 021

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 9	106 366 926	107 483 250
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	79 192	90 506
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		106 446 119	107 573 755
Summa Anläggningstillgångar		106 446 119	107 573 755

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 667	428
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 963 618	2 860 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	445 249	514 596
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 411 534	3 375 695

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 776 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 776 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	237 451	1 975 284
<i>Summa Kassa och bank</i>		237 451	1 975 284

Summa Omsättningstillgångar

5 424 985 **5 350 980**

Summa Tillgångar

111 871 104 **112 924 735**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	54 975 000	54 975 000
Fond för yttre underhåll	6 125 471	4 939 163
Summa Bundet eget kapital	61 100 471	59 914 163

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 818 258	-4 233 929
Årets resultat	-441 168	-398 021
Summa Ansamlad förlust	-6 259 426	-4 631 950

Summa Eget kapital

54 841 045 **55 282 213**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	29 741 516	42 240 538
Övriga långfristiga skulder		0	0
Summa Långfristiga skulder		29 741 516	42 240 538

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	25 667 958	14 021 168
Leverantörsskulder		363 976	231 537
Skatteskulder		16 479	13 108
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	87 183	11 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 152 947	1 124 194
Summa Kortfristiga skulder		27 288 543	15 401 984

Summa Skulder

57 030 059 **57 642 522**

Summa Eget kapital och skulder

111 871 104 **112 924 735**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 388 050 389 290

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 127 637 1 151 753

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 127 637 1 151 753

Erhållen ränta 82 543 5 312

Erlagd ränta -891 880 -755 182

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

706 350 791 173

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 67 281 -69 864

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 219 887 9 138

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

287 168 -60 726

Kassaflöde från den löpande verksamheten

993 519 730 447

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -152 125

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -152 125

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -852 232 -852 232

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-852 232 -852 232

Årets kassaflöde

141 287 -273 910

Likvida medel vid årets början 4 835 608 5 109 518

Likvida medel vid årets slut 4 976 894 4 835 608

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Stämman 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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 179 052	6 043 116
	Hyror lokaler	52 632	48 252
	Hyror garage och parkeringsplatser	338 703	338 126
	Hyror förbrukningsbaserad	201 181	179 998
	Hyror övrigt	3 600	3 600
	Övriga primära intäkter	57 350	45 496
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 832 518	6 658 588
	Avgiftsbortfall	-4 966	-3 204
	<i>Summa</i>	-4 966	-3 204
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 827 552	6 655 384
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	10 640	66 255
	Övriga sekundära intäkter	19 809	184 654
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	30 449	250 909
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-600 533	-447 445
	Snö och halk-bekämpning	-231 264	-138 217
	Reparationer	-507 665	-616 755
	Planerat underhåll	-155 134	-637 817
	Försäkringskostnader	-40 449	-105 390
	El	-426 118	-359 288
	Uppvärmning	-1 235 779	-1 095 756
	Vatten	-206 126	-158 299
	Sophämtning	-106 843	-103 659
	Fastighetsförsäkring	-196 309	-165 086
	Kabel-TV och bredband	-308 688	-289 613
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-158 316	-152 436
	Förvaltningsavtalskostnader	-395 020	-343 600
	Tomträttsavgäld	-427 400	-427 400
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 013 632	-5 040 760

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-8 125	-6 625
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-27 617	-26 772
	Administrationskostnader	-40 059	-43 830
	Extern revision	-17 375	-16 500
	Medlemsavgifter	-7 660	-7 550
	Föreningsverksamhet	-14 465	-11 125
	Övriga förvaltningskostnader	-20 438	-20 953
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-135 739	-133 355
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-165 987	-165 992
	Sociala avgifter	-26 956	-25 142
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-192 943	-191 134
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	24 740	1 620
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	34 222	3 692
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	82 543	5 312
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-911 761	-792 602
	Övriga räntekostnader	0	-21
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-911 761	-792 623

Not 9	Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	129 698 615	129 546 490
	Årets investeringar	0	152 125
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	129 698 615	129 698 615
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 215 365	-21 074 925
	Årets avskrivningar	-1 116 323	-1 140 440
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-23 331 689	-22 215 365
	Byggnader	106 366 926	107 483 250
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	118 000 000	118 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 338 000	2 338 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	48 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	146 000	146 000
	Summa	168 484 000	168 484 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	70 000 000	70 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	70 000 000	70 000 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	158 541	158 541
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	158 541	158 541
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-68 035	-56 722
	Årets avskrivningar	-11 313	-11 313
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-79 349	-68 035
	Utgående redovisat värde	79 192	90 506
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 963 443	2 860 323
	Övriga fordringar	175	348
	Summa Övriga fordringar	2 963 618	2 860 671

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	445 249	514 596
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	445 249	514 596

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	0	0
Bostadsrätter	0	0
Övriga kortfristiga placeringar	1 776 000	0
Summa Övriga kortfristiga placeringar	1 776 000	0

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	0	2 259
Handelsbanken	237 451	1 973 025
Summa Kassa och bank	237 451	1 975 284

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,97%	2024-06-01	12 332 366	198 000
Stadshypotek AB	0,99%	2026-03-01	8 050 953	89 208
Stadshypotek AB	1,57%	2027-03-01	8 053 532	89 236
Stadshypotek AB	2,73%	2025-06-01	14 047 475	232 000
Stadshypotek AB	4,65%	2024-03-01	12 925 148	243 788
			55 409 474	852 232

Långfristig del	29 741 516
Nästa års amortering av långfristig skuld	410 444
Lån som ska konverteras inom ett år	25 257 514
Kortfristig del	25 667 958
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	2,36%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	0,97%	2024-06-01	12 332 366	198 000
	Stadshypotek AB	0,99%	2026-03-01	8 050 953	89 208
	Stadshypotek AB	1,57%	2027-03-01	8 053 532	89 236
	Stadshypotek AB	2,73%	2025-06-01	14 047 475	232 000
	Stadshypotek AB	4,65%	2024-03-01	12 925 148	243 788
				55 409 474	852 232
	Nästa års amortering av långfristig skuld			410 444	
	Lån som ska konverteras inom ett år			25 257 514	
	Kortfristig del			25 667 958	

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	50 106	115
	Källskatt	9 888	0
	Övriga kortfristiga skulder	27 189	11 862
	<i>Summa Övriga skulder</i>	87 183	11 977

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	649 415	534 559
	Upplupna räntekostnader	133 699	113 818
	Övriga upplupna kostnader	369 833	475 817
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 152 947	1 124 194

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Karpdammen nr 3, org.nr. 769604-7963

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karpdammen nr 3 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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 2023 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 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 Brf Karpdammen nr 3 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BO ÖRTENBLAD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 18:29:27



SOFIE BROWNE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 16:48:57



THOMAS LINDERDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 16:49:22



GUNILLA DUHS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 16:36:30



HÅKAN SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 19:30:57



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 16:12:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 16:11:55



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 stadgama 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

Stadgama 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.