

Årsredovisning för

# BRF Karpen

718500-0507

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen i BRF Karpen, 718500-0507 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### Information om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet och lokal.

Föreningens fastigheter, Karpen 14 och 15 uppfördes år 1958-59 och är belägen i Katrineholms kommun. Fastigheten inrymmer 39 st lägenheter, en lokal och 14 st garage.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och innehar marken med äganderätt. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har enligt avtal handhaft av A-System AB i Katrineholm. Vid årets slut var medlemsantalet 48 st. Föreningens säte är i Katrineholm.

### Styrelsen

#### Ordförande

Morgan Persson

#### Ordinarie ledamöter

Erik Lilja (avgått 2023-11-01)

Alexandra Lindqvist

Christina Lindvall

Ulrika Österlund

#### Suppleant

Jarmo Heinonen

#### Revisor

Mats André

#### Revisorssuppleant

Benny Karlsson

#### Valberedning

Monica Hellman

Jukka Salla

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening, eller en av dem i förening med den externa firmatecknaren.

Styrelsen har beviljat två lägenhetsöverlåtelser under året.

Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning under året.

### **Sammanträden**

Under året har styrelsen hållit tio protokollförda sammanträden och en ordinarie föreningsstämma som hölls den 27 april.

### **Försäkringar**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Södermanland.

### **Fastigheten**

Fastighetsbeteckning: Katrineholm Karpen 14 & 15  
Adress: Jägaregatan 28 samt Linnévägen 34 & 36 i Katrineholm  
Byggår: 1958-59  
Taxeringsvärde: 20 465 000 kr varav byggnadsvärde 15 186 000 kr  
Total boyta: 2 353 m<sup>2</sup>  
Lokalyta: 360 m<sup>2</sup>  
Tomtareal: 3 032 m<sup>2</sup>

#### **Lägenhetsfördelning:**

1 rum och kök	6 st
2 rum och kök	22 st
3 rum och kök	7 st
4 rum och kök	4 st

Lokaler: 1 st

#### **P-anläggning:**

P-platser 10 st med elladdare samt 4 st utan elladdare  
Garage 14 st

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Under 2023 har gemensam städdag återstartats i föreningen. Uppslutningen var bra och det gjordes en stor mängd underhållsarbeten, vilket var mycket positivt.

- Under hösten påbörjades arbetet med att implementera förslaget som föreningens trädgårdsdesigner skapade för ett par år sedan. Då vintern kom tidigt 2023 kommer arbetet att slutföras under 2024.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 726 380	1 575 071	1 562 416	1 557 191
Resultat efter finansiella poster	-159 486	193 657	-189 072	488 053
Resultat i % av nettoomsättningen	-9,2	12,3	-12,1	31,3
Soliditet, %	41,9	39,2	38,1	36,5
Balansomslutning	9 073 788	10 104 741	9 894 476	10 832 752
Årsavgift per m <sup>2</sup> upplåten med bost.rätt	652	558	558	558
Årsavgift andel av rörelseintäkter, %	87%	83%	84%	84%
Lån per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	2 113	2 469	2 494	2 761
Räntekänslighet	3,2	4,4	4,5	4,9
Sparande per m <sup>2</sup>	169,0	160,4	251,5	285,5
Energikostnad per m <sup>2</sup>	266	286	232	206

### Upplysning vid förlust

Årets förlust påverkar inte föreningens framtida ekonomiska åtaganden eftersom det rör kostnader av engångskaraktär för planerat arbete (trädgårdsdesign).

## Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	159 060	615 410	2 995 351	193 657
Resultat disp enligt stämmobeslut			193 657	-193 657
Avsättning till fond för yttre underhåll		62 000	-62 000	
Årets resultat				-159 486
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>159 060</b>	<b>677 410</b>	<b>3 127 008</b>	<b>-159 486</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
Balanserat resultat	3 127 008
Årets resultat	-159 486
<b>Totalt</b>	<b>2 967 522</b>
<i>Styrelsen föreslår följande disposition till stämman</i>	
Till föreningens fond för yttre underhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus	46 000
Balanseras i ny räkning	2 921 522
<b>Summa</b>	<b>2 967 522</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring mm</b>			
Nettoomsättning	1	1 726 380	1 575 071
Övriga rörelseintäkter		45 457	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm</b>		<u>1 771 837</u>	<u>1 575 071</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-1 444 224	-1 034 992
Personalkostnader	3	-77 986	-78 168
Avskrivningar	4, 5	-207 177	-183 751
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 729 387</u>	<u>-1 296 911</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>42 450</u>	<u>278 160</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		231	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-202 167	-84 509
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-201 936</u>	<u>-84 503</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-159 486</u>	<u>193 657</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-159 486</u>	<u>193 657</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>-159 486</u>	<u>193 657</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	7 302 596	7 432 373
Inventarier, verktyg och installationer	5	554 694	377 839
Pågående nyanläggningar maskiner och inventarier	5	0	128 625
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>7 857 290</u>	<u>7 938 837</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>7 857 290</u>	<u>7 938 837</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		33 324	24 722
Övriga fordringar		68 856	31 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>32 478</u>	<u>5 183</u>
Summa kortfristiga fordringar		134 658	61 656
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>1 081 840</u>	<u>2 104 248</u>
Summa kassa och bank		1 081 840	2 104 248
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 216 498</u>	<u>2 165 904</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>9 073 788</u>	<u>10 104 741</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		159 060	159 060
Fond fastighetsunderhåll		677 410	615 410
Summa bundet eget kapital		836 470	774 470
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 127 008	2 995 351
Årets resultat		-159 486	193 657
Summa fritt eget kapital		2 967 522	3 189 008
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 803 992</b>	<b>3 963 478</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	6	4 920 846	5 751 403
Summa långfristiga fordringar		4 920 846	5 751 403
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	49 992	58 388
Leverantörsskulder		57 782	60 285
Skatteskulder		5 621	15 103
Övriga skulder		3 206	3 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	232 349	252 878
Summa kortfristiga skulder		348 950	389 860
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 073 788</b>	<b>10 104 741</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	42 450	278 160
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	207 177	183 751
	<u>249 627</u>	<u>461 911</u>
Erhållen ränta	231	6
Erlagd ränta	-202 167	-84 509
Betald skatt	-9 482	14 282
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>38 209</b>	<b>391 690</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-73 002	-16 500
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-23 032	61 010
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-57 825</b>	<b>436 200</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-125 630	-128 625
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-125 630</b>	<b>-128 625</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-838 953	-58 684
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-838 953</b>	<b>-58 684</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 022 408</b>	<b>248 891</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 104 248</b>	<b>1 855 357</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 081 840</b>	<b>2 104 248</b>



## Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	100
Byggnadsinventarier och installationer	10
Markanläggningar	50
Inventarier och verktyg	5-10

## Not 1 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Medlemsavgifter	1 534 474	1 313 244
Intäkter Lokaler	67 638	66 312
Intäkter Garage	63 600	62 800
Intäkter Parkeringsplatser	30 000	22 000
Intäkter Hushållsel	26 994	104 439
Intäkter Överlåtelseavgifter	0	3 621
Intäkter Pantsättningsavgifter	1 050	1 449
Intäkter Andrahandsuthyrningsavgifter	2 622	1 206
Öresutjämning	2	0
<b>Summa</b>	<b>1 726 380</b>	<b>1 575 071</b>

## Not 2 Driftskostnader

### *Driftskostnader*

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsel	171 886	229 013
Värme	289 702	260 586
Vatten och avlopp	163 498	183 306
Städning	15 456	20 826
Sophämtning	29 307	29 321
Snöröjning	37 707	26 771
Trädgårdsskötsel	9 188	9 204
Reparation och underhåll av fastighet	47 329	11 939
Planerat underhåll*	395 431	0
Fastighetskatt/fastighetsavgift	67 408	67 408
Fastighetsförsäkringspremier	38 954	35 954
Förbrukningsinventarier	12 295	18 697
Förbrukningsmaterial	10 278	0
Telekommunikation	693	0
Redovisningstjänster	53 750	44 737
Bankkostnader	2 787	2 845
Kabel-TV	85 996	85 996
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	4 909	0
Övriga externa kostnader	7 650	8 389
<b>Summa</b>	<b>1 444 224</b>	<b>1 034 992</b>

\* Trädgårdsdesign föreningens innergård

## Not 3 Anställda och personalkostnader

### *Löner, andra ersättningar och sociala kostnader*

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	59 340	58 920
Ersättning till revisor	999	999
Arbetsgivaravgifter	17 647	18 249
<b>Summa</b>	<b>77 986</b>	<b>78 168</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 290 072	12 290 072
-Årets nyanskaffningar	0	0
	<u>12 290 072</u>	<u>12 290 072</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 857 699	-4 727 922
-Årets avskrivning enligt plan	-129 777	-129 777
	<u>-4 987 476</u>	<u>-4 857 699</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 302 596</b>	<b>7 432 373</b>
Bokfört värde byggnader	6 521 401	6 634 673
Bokfört värde mark	137 500	137 500
Bokfört värde markanläggningar	643 695	660 200
	<u>7 302 596</u>	<u>7 432 373</u>

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	981 980	853 355
-Årets nyanskaffningar	125 630	128 625
	<u>1 107 610</u>	<u>981 980</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-475 516	-421 542
-Årets avskrivning enligt plan	-77 400	-53 974
	<u>-552 916</u>	<u>-475 516</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>554 694</b>	<b>506 464</b>

## Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	Rörligt	Aktuell ränta 2,97%		2 795 571
Handelsbanken	Rörligt	Aktuell ränta 2,97%		3 014 220
Länsförsäkringar Hypotek	Rörligt	Aktuell ränta 4,39%	2 485 419	
Länsförsäkringar Hypotek	Rörligt	Aktuell ränta 4,39%	2 485 419	
			<b>4 970 838</b>	<b>5 809 791</b>
Varav kortfristig del 1 år			-49 992	-58 388
Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas under nästa år			-4 920 846	-5 751 403
<b>Kvarstående långfristig del</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			0	0

## Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	7 863 400	7 863 400
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 863 400</b>	<b>7 863 400</b>

## Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	0	19 625
Förutbetalda intäkter	145 707	134 037
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	86 642	99 216
	<b>232 349</b>	<b>252 878</b>

## Underskrifter

Katrineholm 2024-05-24



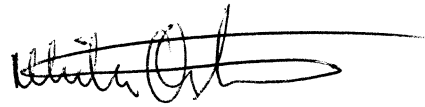
Morgan Persson, ordförande



Alexandra Lindqvist



Christina Lindvall



Ulrika Österlund

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-24



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 2023. 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 2024-05-24



Mats André  
Revisor