

Årsredovisning för

BRF Karpen

718500-0507

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

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 2024.

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 handhåfts av A-System AB i Katrineholm.

Vid årets slut var medlemsantalet 48 st.

Föreningens säte är i Katrineholm.

Styrelsen

Ordförande

Morgan Persson

Ledamöter

Alexandra Lindqvist

Christina Lindvall

Ulrika Österlund

Jarmo Heinonen

Suppleant

Karl Hammarlund

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 sex lägenhetsöverlåtelser under året.

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit elva protokollförda sammanträden och en ordinarie föreningsstämma som hölls den 29 maj.

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 ²
Lokalyta:	360 m ²
Tomtareal:	3 032 m ²

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

- Arbetet med den nya trädgården slutfördes, vilket inte hann bli klart under 2023.
- Vi valde att installera kvarterets högsta flaggstång till många medlemmars glädje.
- I maj installerades vår inköpta robotgräsklippare (Hugo) som har fungerat enligt förväntningarna.
- Nytt bevattningsystem har installerats och har fungerat bra.
- Tre garagedörrar har reparerats, problemet har varit dåligt designade gångjärn. Vi ser tyvärr en ökad risk att fler gångjärn kan gå sönder i framtiden.
- Reparation av en vattenskada i en av våra lägenheter.
- Vi hade en gemensam städdag under hösten där många bra underhållsaktiviteter genomfördes. Styrelsen ser detta arbete som mycket positivt för föreningens underhåll och ekonomi och vill tacka er alla som var med och bidrog.
- Årsavgiften höjdes med 3% från 2024-07-01.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Beslut om höjd årsavgift med 3% från och med 2025-01-01.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 786 154	1 726 380	1 575 071	1 562 416
Resultat efter finansiella poster	63 191	-159 486	193 657	-189 072
Resultat i % av nettoomsättningen	3,5	-9,2	12,3	-12,1
Soliditet (%)	42,5	41,9	39,2	38,1
Balansomslutning	9 097 861	9 073 788	10 104 741	9 894 476
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	681	652	558	558
Årsavgift andel av rörelseintäkter (%)	89%	87%	83%	84%
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 091	2 113	2 469	2 494
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 814	1 832	2 141	2 163
Räntekänslighet (%)	3,1	3,2	4,4	4,5
Sparande per kvm (kr/kvm)	143,4	146,6	139,1	218,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	237	230	248	200

Nyckeltal tidigare år är omräknade med både ytor upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt per definition.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	159 060	677 410	3 127 008	-159 486
Resultat disp enligt stämmobeslut			-159 486	159 486
Avsättning till fond för yttre underhåll		46 000	-46 000	
Årets resultat				63 191
Belopp vid årets slut	159 060	723 410	2 921 522	63 191

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp:	
Balanserat resultat	2 921 522
Årets resultat	63 191
Totalt	2 984 713

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Reservering fond för yttre underhåll enligt stadgar	61 400
Balanseras i ny räkning	2 923 313
Totalt	2 984 713

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys och tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring mm			
Nettoomsättning	1	1 786 154	1 726 380
Övriga rörelseintäkter		7 788	45 457
Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm		1 793 942	1 771 837
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 226 023	-1 444 224
Personalkostnader	3	-84 682	-77 986
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-212 176	-207 177
Summa rörelsekostnader		-1 522 881	-1 729 387
Rörelseresultat		271 061	42 450
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		300	231
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 170	-202 167
Summa finansiella poster		-207 870	-201 936
Resultat efter finansiella poster		63 191	-159 486
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		63 191	-159 486
Skatter			
Årets resultat		63 191	-159 486

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	7 172 819	7 302 596
Inventarier, verktyg och installationer	5	472 295	554 694
Summa materiella anläggningstillgångar		7 645 114	7 857 290
Summa anläggningstillgångar		7 645 114	7 857 290
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		25 521	33 324
Övriga fordringar		38 262	68 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 382	32 478
Summa kortfristiga fordringar		99 165	134 658
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 353 582	1 081 840
Summa kassa och bank		1 353 582	1 081 840
Summa omsättningstillgångar		1 452 747	1 216 498
SUMMA TILLGÅNGAR		9 097 861	9 073 788

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		159 060	159 060
Fond fastighetsunderhåll		723 410	677 410
Summa bundet eget kapital		882 470	836 470
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 921 522	3 127 008
Årets resultat		63 191	-159 486
Summa fritt eget kapital		2 984 713	2 967 522
Summa eget kapital		3 867 183	3 803 992
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	6	0	4 920 846
Summa långfristiga fordringar		0	4 920 846
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	4 920 846	49 992
Leverantörsskulder		62 107	57 782
Skatteskulder		3 933	5 621
Övriga skulder		3 206	3 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	240 586	232 349
Summa kortfristiga skulder		5 230 678	348 950
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 097 861	9 073 788

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	271 061	42 450
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	212 176	207 177
	<u>483 237</u>	<u>249 627</u>
Erhållen ränta	300	231
Erlagd ränta	-208 170	-202 167
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>275 367</u>	<u>47 691</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	35 493	-73 002
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	10 874	-32 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>321 734</u>	<u>-57 825</u>
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-125 630
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0</u>	<u>-125 630</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-49 992	-838 953
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-49 992</u>	<u>-838 953</u>
Årets kassaflöde	<u>271 742</u>	<u>-1 022 408</u>
Likvida medel vid årets början	<u>1 081 840</u>	<u>2 104 248</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>1 353 582</u>	<u>1 081 840</u>

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:

Anläggningstillgångar	År
Byggnader	100
Byggnadsinventarier och installationer	10
Markanläggningar	50
Inventarier och verktyg	5-10

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Alla årsavgifter som tas ut med ytor upplåtna med bostadsrätt, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, dividerat med kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan välja som tillval ingår inte.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)

Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Räntekänslighet (%)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Kostnader för värme, el och vatten (inkl kostnader som vidaredebiteras) dividerat med antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Not 1 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Medlemsavgifter	1 601 994	1 534 474
Intäkter Lokaler	70 686	67 638
Intäkter Garage	62 300	63 600
Intäkter Parkeringsplatser	34 700	30 000
Intäkter Hushållsel	3 866	26 994
Intäkter Överlåtelseavgifter	8 592	0
Intäkter Pantsättningsavgifter	4 015	1 050
Intäkter Andrahandsuthyrningsavgifter	0	2 622
Öresutjämning	1	2
Summa	1 786 154	1 726 380

Not 2 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsel	150 025	171 886
Värme	315 055	289 702
Vatten och avlopp	178 684	163 498
Städning	15 456	15 456
Sophämtning	31 280	29 307
Snöröjning	19 556	37 707
Trädgårdsskötsel	17 829	9 188
Reparation och underhåll av fastighet	44 633	47 329
Planerat underhåll*	127 678	395 431
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	67 408	67 408
Fastighetsförsäkringspremier	43 477	38 954
Förbrukningsinventarier	40 435	12 295
Förbrukningsmaterial	37 550	10 278
Telekommunikation	671	693
Redovisningstjänster	41 250	53 750
Bankkostnader	3 166	2 787
Kabel-TV / Bredband	85 996	85 996
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	5 074	4 909
Övriga externa kostnader	800	7 650
Summa	1 226 023	1 444 224

* Avser arbete trädgårdsdesign (113 713 kr) och VVS-arbete (13 965 kr). F g år avser trädgårdsdesign.

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	64 460	59 340
Ersättning till revisor	999	999
Arbetsgivaravgifter	19 223	17 647
Summa	84 682	77 986

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 290 072	12 290 072
	<u>12 290 072</u>	<u>12 290 072</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 987 476	-4 857 699
-Årets avskrivning enligt plan	-129 777	-129 777
	<u>-5 117 253</u>	<u>-4 987 476</u>
Redovisat värde vid årets slut	7 172 819	7 302 596
Bokfört värde byggnader	6 408 129	6 521 401
Bokfört värde mark	137 500	137 500
Bokfört värde markanläggningar	627 190	643 695
	<u>7 172 819</u>	<u>7 302 596</u>

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 107 610	981 980
-Årets nyanskaffningar	0	125 630
	<u>1 107 610</u>	<u>1 107 610</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-552 916	-475 516
-Årets avskrivning enligt plan	-82 399	-77 400
	<u>-635 315</u>	<u>-552 916</u>
Redovisat värde vid årets slut	472 295	554 694

Not 6 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Datum för ränteändring</i>	<i>Ränta</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Länsförsäkringar Bank 23710	rörligt	3,39%	2 460 423	2 485 419
Länsförsäkringar Bank 23729	rörligt	3,39%	2 460 423	2 485 419
			4 920 846	4 970 838
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-49 992	-49 992
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)			-4 870 854	-4 920 846
Kvarstående långfristig del			0	0
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			0	0
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			0	0

Ställda säkerheter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	7 863 400	7 863 400
Summa ställda säkerheter	7 863 400	7 863 400

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Förutbetalda intäkter	153 804	145 707
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	86 782	86 642
	240 586	232 349

Underskrifter

Katrineholm 2025- 04 - 27



Morgan Persson
Ordförande



Alexandra Lindqvist



Christina Lindvall



Ulrika Österlund



Jarmo Heinonen

Min revisionsberättelse har lämnats 2025- 04 - 28



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 2024. 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 2025-04- 28



Mats André
Revisor