

Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3

---

# ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2018

Brf Karpdammen nr 3

Org. nr 769604-7963



## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3

---

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2018-01-01 - 2018-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Karpdammen 3 i Stockholms kommun med tomträtt. Tomträttsavtalet löper t o m 2027.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	84	6 907
Lokaler	4	23
Parkeringar och garageplatser	60	0

Föreningens fastighet är byggd 1999 och 2000, värdeår 2000.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring. Det finns dessutom en ansvarsförsäkring för styrelsen tecknat hos AIG-försäkringar.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade även för 2019 är årsavgifterna oförändrade.

#### Genomfört och planerat underhåll

Filterbyte i samtliga lägenheter	125tkr
Tvättning och markering garagegolv o P-yltor	27tkr
Plattomsättning, reovering av husgrund	100tkr
Utemiljö	76tkr
Brandventilationer	60tkr

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Hus 90	Fasadrenovering
2019 / 2020		Genomgång av hissar
2021 / 2022		Fasader generellt

### Övriga väsentliga händelser

Vi har löpande information i medlemsbladet.

Låneomsättning i juni gav ny ränta 1,23%, minskade räntekostnader användes till ökad amortering.

Föreningen har varit instämmd till Solna tingsrätt vid två tillfällen, båda gångerna dömde domstolen till föreningens fördel.

#### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-07. Vid stämman deltog 37 medlemmar varav 33 var röstberättigade.

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Karl-Johan Höjer	Ordförande
Bo Hagström	Sekreterare
Gunilla Duhs	Ledamot
Ove Lundberg	Ledamot
Tilda Maria Forselius	Ledamot
Håkan Svensson	Suppleant
Bo Örtenblad	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Karl-Johan Höjer och Tilda Maria Forselius

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Karl-Johan Höjer samt Ove Lundberg. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Joakim Mattsson Borevision i Sverige

### Valberedning

Valberedningen består av Anne Höjer, Ulla Hagström och Barbro Gustafsson.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-06-07.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 114 (110) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 11 (10) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	862	862	862	862	862
Totala Intäkter kr/kvm	949	966	955	929	960
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	209	250	222	217	172
Belåning, kr/kvm	8 583	8 678	8 768	8 858	8 936
Räntekänslighet	10%	10%	10%	10%	10%
Drift och underhåll kr/kvm	547	530	558	472	490
Energikostnader kr/kvm	186	179	178	170	161

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

#### Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

#### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

#### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

#### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

#### Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 577	6 696	6 620	6 435	6 653
Resultat efter finansiella poster	-121	48	50	-346	-563
Soliditet	48%	48%	48%	48%	47%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	6 671 567
Rörelsekostnader	- 5 877 912
Finansiella poster	- 914 352
<b>Årets resultat</b>	<b>-120 698</b>
Planerat underhåll	+ 277 137
Avskrivningar	+ 1 289 873
<b>Årets sparande</b>	<b>1 446 312</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>209</b>

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3

### Förändring eget kapital

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	25 003 000	29 972 000	1 976 678	-264 273	48 149
Reservering till fond 2017			434 000	-434 000	
Ianspråktagande av fond 2017			-392 273	392 273	
Balanserad i ny räkning				48 149	-48 149
Årets resultat					-120 698
Belopp vid årets slut	25 003 000	29 972 000	2 018 405	-257 851	-120 698

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-257 851
Årets resultat	-120 698
	<b>-378 549</b>

#### Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	449 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-277 137
Balanserat resultat	-550 412
	<b>-378 549</b>

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	6 576 910	6 695 759
Övriga rörelseintäkter	Not 2	94 657	0
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-4 064 810	-4 064 167
Övriga externa kostnader	Not 4	-335 092	-188 067
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-188 454	-172 266
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 289 556	-1 289 873
Summa rörelsekostnader		-5 877 912	-5 714 373
<b>Rörelseresultat</b>		<b>793 655</b>	<b>981 386</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	3 455	1 703
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-917 807	-934 941
Summa finansiella poster		-914 352	-933 237
<b>Årets resultat</b>		<b>-120 698</b>	<b>48 149</b>



**Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3**

<b>Balansräkning</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	112 324 857	113 609 288
Inventarier och maskiner	Not 9	15 375	20 500
		<u>112 340 232</u>	<u>113 629 788</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>112 340 232</u>	<u>113 629 788</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		276	1 179
Övriga fordringar	Not 10	3 040 916	2 480 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	265 600	322 666
		<u>3 306 792</u>	<u>2 804 253</u>
Kassa och bank	Not 12	1 731 746	1 692 257
Summa omsättningstillgångar		<u>5 038 538</u>	<u>4 496 510</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>117 378 770</u></b>	<b><u>118 126 298</u></b>



**Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3**

<b>Balansräkning</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	54 975 000	54 975 000
Yttre underhållsfond	2 018 405	1 976 678
	<u>56 993 405</u>	<u>56 951 678</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-257 851	-264 273
Årets resultat	-120 698	48 149
	<u>-378 549</u>	<u>-216 124</u>
Summa eget kapital	<u>56 614 856</u>	<u>56 735 554</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>58 787 956</u>	<u>59 520 396</u>
	58 787 956	59 520 396
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 695 303	621 279
Leverantörsskulder	354 361	284 509
Skatteskulder	4 372	2 524
Övriga skulder	Not 15 750	42 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>921 172</u>	<u>919 436</u>
	1 975 958	1 870 348
Summa skulder	<u>60 763 914</u>	<u>61 390 744</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>117 378 770</u></b>	<b><u>118 126 298</u></b>

**Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-120 698	48 149
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 289 556	1 289 873
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 168 858	1 338 022
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	69 354	60 043
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	31 586	65 002
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 269 798	1 463 067
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-25 625
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-25 625
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-658 416	-621 404
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-658 416	-621 404
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>611 382</b>	<b>816 038</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 172 075</b>	<b>3 356 035</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 783 457</b>	<b>4 172 073</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

## Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.  
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 10% av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 218 094 kr.

**Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3**

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 953 871	5 953 872
Årsavgifter el	210 511	196 969
Hyror	400 759	424 637
Övriga intäkter	41 431	137 043
Bruttoomsättning	<u>6 606 572</u>	<u>6 712 521</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-29 659	-16 567
Hyresförluster	-3	-195
	<b>6 576 910</b>	<b>6 695 759</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Ersättning från Folksam	94 657	0
	<b>94 657</b>	<b>0</b>
<b>Not 3 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	538 313	539 294
Reparationer	597 737	562 563
El	361 599	298 474
Uppvärmning	994 637	1 011 423
Vatten	122 005	124 797
Sophämtning	78 579	64 593
Fastighetsförsäkring	124 718	118 032
Kabel-TV och bredband	47 879	47 688
Fastighetskatt och fastighetsavgift	128 628	126 780
Förvaltningsarvoden	344 505	327 935
Tomträttsavgäld	427 400	427 400
Övriga driftkostnader	21 314	22 915
Planerat underhåll	277 137	392 273
	<b>4 064 450</b>	<b>4 064 167</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	985	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	17 167	32 939
Administrationskostnader	294 900	136 051
Extern revision	15 000	12 038
Medlemsavgifter	7 040	7 040
	<b>335 092</b>	<b>188 067</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	113 750	112 000
Övriga arvoden*	40 000	30 000
Övriga ersättningar	2 500	0
Sociala avgifter	32 204	30 266
	<b>188 454</b>	<b>172 266</b>
*Avser ansvar(gäst lgh, klubbрум, hemsida samt utredningsarbete)		
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 201	899
Övriga ränteintäkter	2 254	805
	<b>3 455</b>	<b>1 703</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	917 544	933 011
Övriga räntekostnader	263	1 930
	<b>917 807</b>	<b>934 941</b>

**Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 8 Byggnader</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	129 546 490	129 546 490
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>129 546 490</b>	<b>129 546 490</b>
Ingående avskrivningar	-15 937 202	-14 652 454
Årets avskrivningar	-1 284 431	-1 284 748
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 221 633</b>	<b>-15 937 202</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>112 324 857</b>	<b>113 609 288</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	73 000 000	73 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 632 000	1 632 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>108 632 000</b>	<b>108 632 000</b>
<b>Not 9 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	45 409	19 784
Årets investeringar	0	25 625
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 409</b>	<b>45 409</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-24 909	-19 784
Årets avskrivningar	-5 125	-5 125
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-30 034</b>	<b>-24 909</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>15 375</b>	<b>20 500</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	-10 793	591
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 051 709	2 479 816
	<b>3 040 916</b>	<b>2 480 407</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	265 600	322 666
	<b>265 600</b>	<b>322 666</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Handkassa	6 429	3 874
Handelsbanken	1 725 317	1 688 383
	<b>1 731 746</b>	<b>1 692 257</b>

**Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3**

Noter		2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
			Nästa års amortering
	Låneinstitut	Ränteaändr dag	
	Lånenummer	Ränta	Belopp
	Stadshypotek	145404	1,89%
	Stadshypotek	210674	1,12%
	Stadshypotek	297370	1,23%
	Stadshypotek	44627	1,92%
	Stadshypotek	85632	1,50%
			<b>59 483 384</b>
			<b>695 428</b>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		58 787 956
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		56 006 244
	<b>Ställda säkerheter</b>		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		70 000 000
			70 000 000
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
	Kortfristig del av långfristig skuld		695 303
			621 279
			695 303
			621 279
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>		
	Källskatt		750
			42 600
			<b>750</b>
			<b>42 600</b>
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupna räntekostnader		104 822
	Förutbetalda hyror och avgifter		553 278
	Övriga upplupna kostnader		263 072
			<b>921 172</b>
			<b>106 508</b>
			<b>558 272</b>
			<b>254 656</b>
			<b>919 436</b>
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		
<b>Not 17</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>		
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		

**Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3**

**Noter**

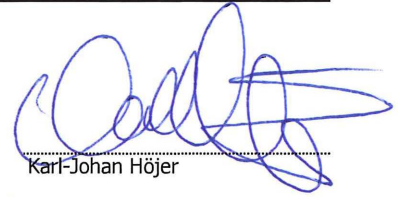
**2018-12-31**

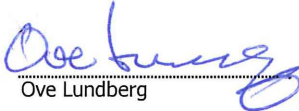
**2017-12-31**

Stockholm, den 2019-03-20

  
Bo Valdemar Hagström

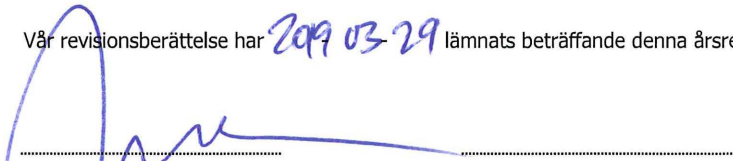
  
Gunilla Duhs

  
Karl-Johan Höjer

  
Ove Lundberg

  
Tilda Maria Forselius

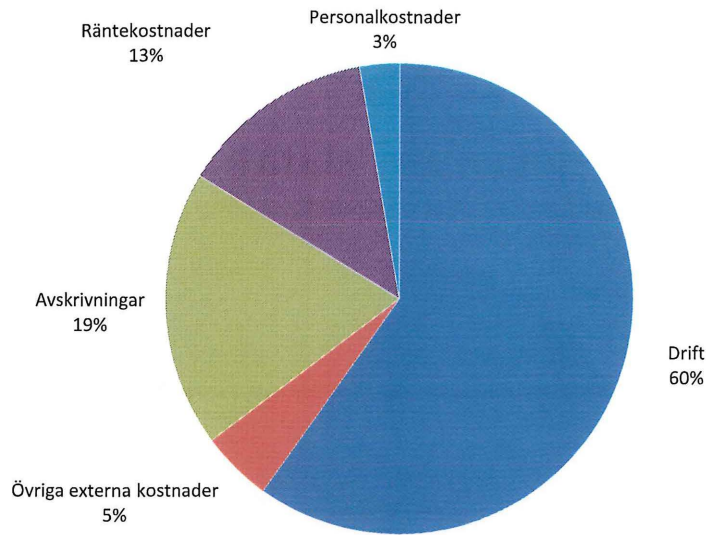
Vår revisionsberättelse har 2019-03-29 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Joakim Mattsson

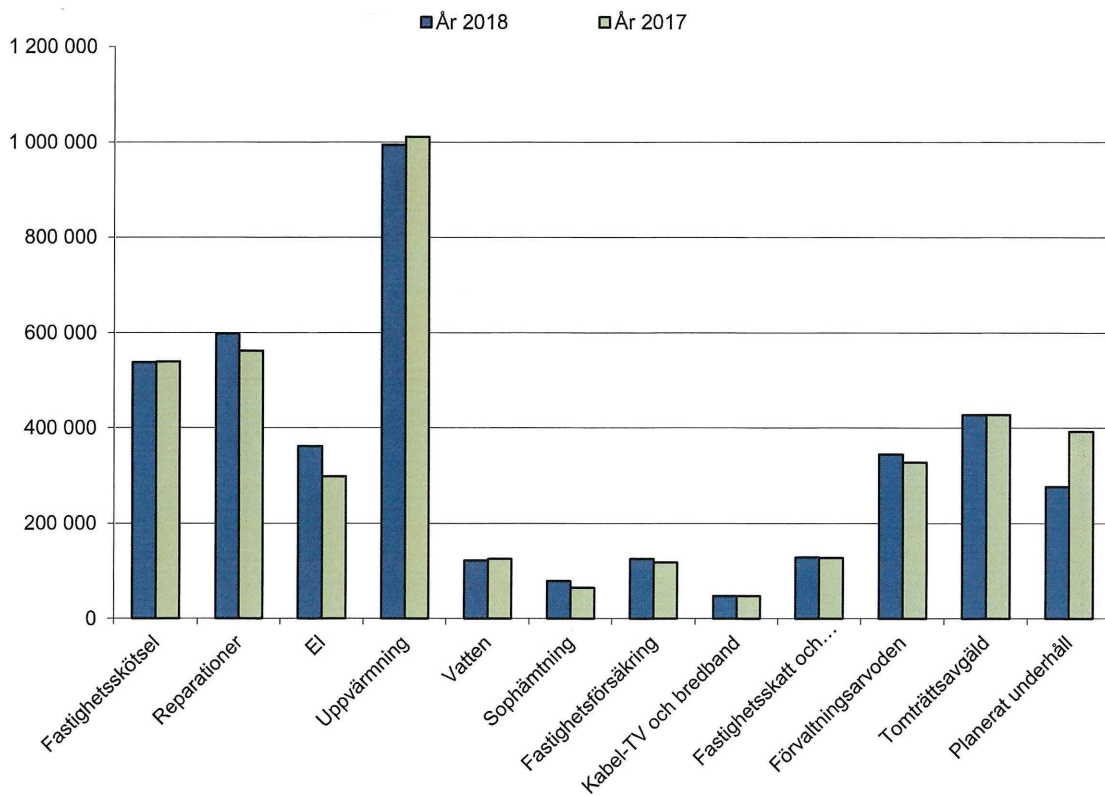
Av föreningen vald revisor  
BoPension AB

**Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3**

**Totala kostnader**



**Fördelning driftkostnader**





## 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 räkenskapsår 2018.

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 2018 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 för föreningen.

#### 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*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 räkenskapsår 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 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 revisionssed 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 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 den 29 / 3 2019

  
Joakim Mattsson  
BoRevision AB

# Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort .....

Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

# Ordlista

**Årsredovisning:** Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

**Förvaltningsberättelse:** Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

**Den ekonomiska redovisningen,** bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

**Resultaträkningen** visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

**Balansräkningen** visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

**Avskrivningar:** Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

**Omsättningstillgångar** kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

**Kortfristiga skulder** är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

**Likviditet** är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

**Skulder:** Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

**Fond för yttre underhåll:** Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

**Fond för inre underhåll:** I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

**Ansvarsförbindelser** är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

**Ställda pant** avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

