

Org Nr: 769604-7963

# Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3

Org.nr: 769604-7963

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2020-01-01 - 2020-12-31

### 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 inkomstskattelagen (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	6 908
Lokaler	4	23
Parkeringar och garageplatser	60	0

Föreningens fastighet är byggd 1999 och 2000, värdeår 2000.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Även under 2021 kommer årsavgifterna vara oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Målat och renoverat samtliga entréer

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Ventilation	Obligatorisk OVK
Vår-21	Lägenhetsfilter	Filterbyte
Vår-21	El-mätare	Byte av el-mätare i samtliga lägenheter
2021	Golvvärme	Ventilbyte och renovering i samtliga lägenheter
	Golvvärme	Renovering UC
Vår-21	Hissar	Genomgång och renovering av samtliga hissar
2021	Fasader	Analys och ev. åtgärder

#### Övriga väsentliga händelser

Åtgärder som planerats för 2020 som byte av elmätare samt renovering golvvärme har skjutits fram i tiden pga rådande pandemi med tillhörande rekommendationer.

#### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11. Vid stämman deltog 28 medlemmar varav 26 var röstberättigade samt 2 fullmakter. Stämman genomfördes utomhus pga pandemi.

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3

---

### Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-11 haft följande sammansättning:

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

Under perioden 2020-06-11 - 2020-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Karl-Johan Höjer	Ordförande
Ove Lundberg	Teknikansvarig
Håkan Svensson	Sekreterare
Gunilla Duhs	Ledamot
Bo Örtenblad	Ledamot
Tilda Maria Tidelius	Suppleant
Åsa Hjertqvist	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Karl-Johan Höjer och Håkan Svensson

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

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

### Revisorer

Joakim Mattsson Borevision i Sverige AB

### Valberedning

Valberedningen består av Bo Hagström, Ulla Hagström och Thomas Linderdahl

### Underhållsplan

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

Stadqeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-06-22.

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.

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

#### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

#### Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 114 (113) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2021). Under året har 10 (4) överlåtelser skett.

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3

### 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	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	863	863	863	863	863
Totala intäkter kr/kvm*	948	919	933	938	931
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	269	203	209	250	222
Belåning, kr/kvm	8 364	8 492	8 593	8 688	8 778
Räntekänslighet	10%	10%	10%	10%	10%
Totala driftkostnader kr/kvm*	570	585	592	553	566
Energikostnader kr/kvm	184	217	183	179	178

\*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

#### 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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. 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.

##### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

##### 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.

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 543	6 604	6 672	6 696	6 620
Resultat efter finansiella poster	388	-284	-121	48	50
Soliditet	49%	48%	48%	48%	48%

(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		6 729 223
Rörelsekostnader	-	5 582 724
Finansiella poster	-	758 831
<b>Årets resultat</b>		<b>387 668</b>
Planerat underhåll	+	185 256
Avskrivningar	+	1 289 556
<b>Årets sparande</b>		<b>1 862 480</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>269</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 003 000	29 972 000	2 190 268	-550 412	-283 943
Reservering till fond 2020			1 787 000	-1 787 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-185 256	185 256	
Balanserad i ny räkning				-283 943	283 943
Årets resultat					387 668
Belopp vid årets slut	25 003 000	29 972 000	3 792 012	-2 436 098	387 668

### Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-834 354
Årets resultat	387 668
Reservering till underhållsfond	-1 787 000
Ianspråktagande av underhållsfond	185 256
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-2 048 430</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-2 048 430</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>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	6 543 222	6 604 409
Övriga rörelseintäkter	Not 2	<u>186 001</u>	<u>0</u>
Summa rörelseintäkter		6 729 223	6 604 409
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-4 024 760	-4 383 952
Övriga externa kostnader	Not 4	-79 160	-145 597
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-189 249	-169 475
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 289 556</u>	<u>-1 289 556</u>
Summa rörelsekostnader		-5 582 724	-5 988 579
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 146 499</b>	<b>615 830</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 911	1 674
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-760 742</u>	<u>-901 447</u>
Summa finansiella poster		-758 831	-899 773
<b>Årets resultat</b>		<b>387 668</b>	<b>-283 943</b>

**Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	109 755 996	111 040 426
Inventarier och maskiner	Not 9	5 125	10 250
		<u>109 761 121</u>	<u>111 050 676</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>109 761 121</u>	<u>111 050 676</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		580	10 157
Övriga fordringar	Not 10	3 839 157	2 989 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	450 099	463 230
		<u>4 289 836</u>	<u>3 462 559</u>
Kassa och bank	Not 12	1 786 901	1 769 763
Summa omsättningstillgångar		<u>6 076 737</u>	<u>5 232 322</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>115 837 858</u></b>	<b><u>116 282 999</u></b>

**Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</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		3 792 012	2 190 268
		<u>58 767 012</u>	<u>57 165 268</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 436 098	-550 412
Årets resultat		387 668	-283 943
		<u>-2 048 430</u>	<u>-834 354</u>
Summa eget kapital		<u>56 718 582</u>	<u>56 330 914</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	49 647 593	57 996 616
		<u>49 647 593</u>	<u>57 996 616</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	8 318 577	791 340
Leverantörsskulder		334 926	247 131
Skatteskulder		14 120	9 752
Övriga skulder	Not 15	4 961	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	799 099	907 246
		<u>9 471 683</u>	<u>1 955 469</u>
Summa skulder		<u>59 119 276</u>	<u>59 952 085</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>115 837 858</u></b>	<b><u>116 282 999</u></b>



**Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	387 668	-283 943
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 289 556	1 289 556
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 677 224	1 005 613
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	22 722	-218 443
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-11 023	-116 526
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 688 923	670 644
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-821 786	-695 428
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-821 786	-695 428
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>867 137</b>	<b>-24 784</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 758 671</b>	<b>4 783 456</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 625 808</b>	<b>4 758 671</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.

#### 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.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.  
Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### 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 styrelsen.

#### Fastighetsavgift/fastighetskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 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 21,4 % 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	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 958 702	5 954 242
Individuell mätning el	158 945	238 036
Hyror	418 728	405 058
Övriga intäkter	15 049	17 777
Bruttoomsättning	<u>6 551 424</u>	<u>6 615 113</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-8 134	-10 608
Hyresförluster	-68	-96
	<b>6 543 222</b>	<b>6 604 409</b>
<b>Not 2      Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	186 001	0
	<u>186 001</u>	<u>0</u>
<b>Not 3      Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	491 770	564 793
Reparationer	474 765	699 073
El	297 141	363 285
Uppvärmning	982 476	1 016 117
Vatten	153 590	123 618
Sophämtning	88 189	79 592
Fastighetsförsäkring	139 409	100 148
Kabel-TV och bredband	290 149	126 499
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	138 376	134 008
Förvaltningsarvoden	334 059	331 794
Tomträttsavgäld	427 400	427 400
Övriga driftkostnader	22 180	13 572
Planerat underhåll	185 256	404 053
	<u>4 024 760</u>	<u>4 383 952</u>
<b>Not 4      Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 995	25 083
Administrationskostnader	48 835	97 324
Extern revision	15 000	16 000
Medlemsavgifter	7 330	7 190
	<u>79 160</u>	<u>145 597</u>
<b>Not 5      Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	132 440	130 200
Övriga arvoden	35 983	16 500
Sociala avgifter	20 826	22 775
	<u>189 249</u>	<u>169 475</u>
<b>Not 6      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 653	1 481
Övriga ränteintäkter	258	193
	<u>1 911</u>	<u>1 674</u>
<b>Not 7      Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	760 728	898 056
Övriga räntekostnader	14	3 391
	<u>760 742</u>	<u>901 447</u>

**Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<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>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-18 506 064	-17 221 633
Årets avskrivningar	-1 284 431	-1 284 431
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 790 494</b>	<b>-18 506 064</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>109 755 996</b>	<b>111 040 426</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	82 000 000	82 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 834 000	1 834 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler		
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>124 834 000</b>	<b>124 834 000</b>
<b>Not 9 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	45 409	45 409
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 409</b>	<b>45 409</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-35 159	-30 034
Årets avskrivningar	-5 125	-5 125
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-40 284</b>	<b>-35 159</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>5 125</b>	<b>10 250</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	250	264
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 838 907	2 988 908
	<b>3 839 157</b>	<b>2 989 172</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	450 099	463 230
	<b>450 099</b>	<b>463 230</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Handkassa	2 259	3 208
Handelsbanken	1 784 642	1 766 555
	<b>1 786 901</b>	<b>1 769 763</b>

**Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3**

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>						
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Stadshypotek AB	145404	1,89%	2021-03-01	8 318 577	89 208	
Stadshypotek AB	210674	1,12%	2022-03-01	8 321 240	89 236	
Stadshypotek AB	297370	1,23%	2022-06-01	14 743 475	232 000	
Stadshypotek AB	399267	1,24%	2023-12-01	13 656 512	243 788	
Stadshypotek AB	433432	0,97%	2024-06-01	12 926 366	198 000	
					57 966 170	852 232
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						53 705 010
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>						<b>49 647 593</b>
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
<b>Ställda säkerheter</b>						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					70 000 000	70 000 000
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>						
Kortfristig del av långfristig skuld				8 318 577	791 340	
				<b>8 318 577</b>	<b>791 340</b>	
<b>Not 15 Övriga skulder</b>						
Momsskuld				2 270	0	
Källskatt				2 691	0	
				<b>4 961</b>	<b>0</b>	
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
Upplupna räntekostnader				83 407	72 716	
Förutbetalda hyror och avgifter				559 460	549 838	
Övriga upplupna kostnader				156 232	284 692	
				<b>799 099</b>	<b>907 246</b>	

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

### Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3

Noter

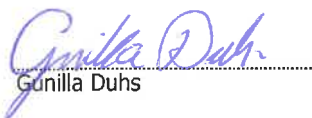
2020-12-31 2019-12-31

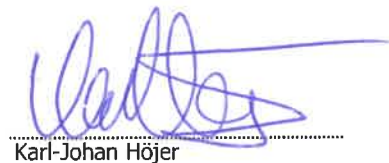
#### Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

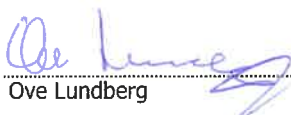
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2021-04-28

  
Bo Ortenblad

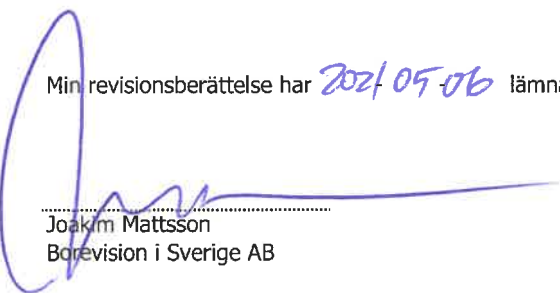
  
Gunilla Duhs

  
Karl-Johan Höjer

  
Ove Lundberg

  
Håkan Svensson

Min revisionsberättelse har 2021-05-06 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Joakim Mattsson  
Borevision i Sverige AB

# 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 år 2020.

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 2020 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*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 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 revisions sed 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 år 2020 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 överträdelser 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 6 / 5 2021

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB



**Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>

**Not 1 Nettomsättning****Årsavgifter**

3021	Årsavgifter bostäder	-5 958 702	-5 954 242
<b>S:a Årsavgifter</b>		<b>-5 958 702</b>	<b>-5 954 242</b>

**Hyror**

3012	Hysesintäkter lokaler	-53 156	-46 424
3013	Hysesintäkter garage	-280 800	-288 800
3014	Hysesintäkter biluppstplats	-52 458	-52 834
3025	Hyror, föreningslokal	-3 300	-13 400
3209	Övriga avg	-2 664	0
3212	Hyror gästrum	-22 750	0
3213	Hyra förråd	-3 600	-3 600
<b>S:a Hyror</b>		<b>-418 728</b>	<b>-405 058</b>

**Individuell mätning el**

3121	El, momsreg	-158 945	0
3122	El, ej momsreg	0	-238 036
<b>S:a individuell mätning el</b>		<b>0</b>	<b>-238 036</b>

**Övriga intäkter**

3210	Avgift andrahandsupplåtelse	0	-2 325
3214	Solarium/Bastu/Gym	-1 600	-700
3517	Överlåtelseavgift	-11 830	-5 815
3518	Pantförskrivningsavgifter	-1 419	-4 610
3997	Försäkringsers vid skada	-186 001	0
3999	Övriga rörelseintäkter	-200	-4 327
<b>S:a Övriga intäkter</b>		<b>-201 050</b>	<b>-17 777</b>

**Avgifts- och hyresbortfall**

3082	Hyses- o avgiftsbortfall, p-platser/garage	8 134	10 608
<b>S:a Avgifts- och hyresbortfall</b>		<b>8 134</b>	<b>10 608</b>

**Hyresförluster**

3083	Hyses- o avgiftsförluster	68	96
<b>S:a Hyresförluster</b>		<b>68</b>	<b>96</b>

**Not 2 Driftskostnader****Fastighetsskötsel och lokalvård**

4012	Fastighetsskötsel byggnad	144 915	84 557
4013	Fastighetsskötsel mark	202 714	259 892
4020	Serviceavtal, övrigt	4 620	13 917
4021	Städ	95 203	90 478
4071	Snörenhållning	44 318	115 949
<b>S:a Fastighetsskötsel och lokalvård</b>		<b>491 770</b>	<b>564 793</b>

**Reparationer**

4111	Löp underhåll, byggnad	8 276	144 692
4115	Löp underhåll, dörrar	7 373	1 065
4134	Löp underhåll, tvättutrustning	5 207	-5 114

**Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
4135 Löp underhåll, sop- / miljöanläggning	6 600	4 100
4139 Löp underhåll, gem utrymmen	8 325	0
4141 Löp underhåll, vvs sanitet	11 563	0
4142 Löp underhåll, värme	10 644	3 188
4143 Löp underhåll, ventilation	5 148	0
4144 Löp underhåll, el	24 287	17 886
4146 Löp underhåll, hiss	88 483	91 516
4148 Löp underhåll, avloppsrör	34 848	49 538
4151 Löp underhåll, tak	2 013	0
4153 Löp underhåll, fönster	1 038	0
4160 Löp underhåll, markytor	41 273	94
4163 Löp underhåll, trädgård	63 915	2 587
4165 Löp underhåll, garage	93 047	6 920
4166 Löp underhåll, p-platser	4 788	26 841
4190 Löp underhåll, nycklar/låssystem	34 014	36 341
4193 Löp underhåll, jourutr montör	0	2 000
4196 Vattenskador	0	305 012
4197 Skadegörelse	23 925	12 406
<b>S:a Reparationer</b>	<b>474 765</b>	<b>699 073</b>
<i>Taxebundna utgifter och uppvärmning:</i>		
<b>El</b>		
4311 El, fastighet	287 901	363 285
4315 El, enhetsmätning	9 240	0
<b>S:a El</b>	<b>297 141</b>	<b>363 285</b>
<b>Uppvärmning</b>		
4325 Fjärrvärme	982 476	1 016 117
<b>S:a Uppvärmning</b>	<b>982 476</b>	<b>1 016 117</b>
<b>Vatten</b>		
4331 Vatten	153 590	123 618
<b>S:a Vatten</b>	<b>153 590</b>	<b>123 618</b>
<b>Sophämtning</b>		
4341 Sophämtning	50 560	46 346
4344 Källsortering/Returpapper	37 629	33 246
<b>S:a Sophämtning</b>	<b>88 189</b>	<b>79 592</b>
<b>Fastighetsförsäkring</b>		
4411 Fastighetsförsäkringar	139 409	100 148
<b>S:a Fastighetsförsäkring</b>	<b>139 409</b>	<b>100 148</b>
<b>Kabel-TV och bredband</b>		
4461 Kabel-TV	283 191	42 950
4462 Datakommunikation, ex bredband	6 958	83 549
<b>S:a Kabel-TV</b>	<b>290 149</b>	<b>126 499</b>
<b>Fastighetsskatt</b>		
4471 Fastighetsskatt	18 340	18 340
4474 Kommunal fastighetsavgift	120 036	115 668
<b>S:a Fastighetsskatt</b>	<b>138 376</b>	<b>134 008</b>
<b>Förvaltningsarvoden</b>		

**Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
4484 Ekonomiförvaltning	121 035	154 108
4485 Administrativ förvaltning	207 049	165 236
4489 Övriga köpta tjänster	5 975	12 450
<b>S:a Förvaltningsarvoden</b>	<b>334 059</b>	<b>331 794</b>
<b>Tomträttsavgäld</b>		
4441 Tomträttsavgäld	427 400	427 400
<b>S:a Tomträttsavgäld</b>	<b>427 400</b>	<b>427 400</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
6417 Överlåtelseavgift	16 267	10 084
6418 Pantavgift	5 913	3 488
<b>S:a Övriga driftskostnader</b>	<b>22 180</b>	<b>13 572</b>
<b>Planderat underhåll</b>		
4211 Planerat underhåll, byggnader	115 000	144 712
4215 Planerat underhåll, brandskydd	0	21 041
4234 Planerat underhåll, bygg tvätt	0	238 300
4244 Planerat underhåll, bygg el	70 256	0
<b>S:a Underhåll</b>	<b>185 256</b>	<b>404 053</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
<b>Förbrukningsinventarier och varuinköp</b>		
5439 Datakostnader, övriga	0	3 719
5462 Varuinköp för förbrukning	7 498	21 364
5611 Drivmedel för personbilar	497	0
<b>S:a Förbrukningsinventarier och varuinköp</b>	<b>7 995</b>	<b>25 083</b>
<b>Administrationskostnader</b>		
5711 Möteskostnader stämma	12 488	17 609
5712 Möteskostnader styrelse	1 676	762
5714 Möteskostnader övriga	7 805	7 749
5751 Föreningsverksamhet	0	10 547
5921 Kostnad för årsredovisning	4 433	4 876
5999 Övriga driftskostnader	0	3 979
6073 Gåvor	1 825	0
6101 Kontorsmateriel	9 076	7 859
6211 Telefon	9 353	7 692
6251 Post	0	180
6323 Långtidsbevakning inkasso	201	224
6324 Juristarvode	0	33 225
6491 Övr adm kostnader	1 978	1 923
6492 Bolagsverket, avg	0	700
<b>S:a Administrationskostnader</b>	<b>48 835</b>	<b>97 324</b>
<b>Extern revision</b>		
6421 Revision	15 000	16 000
<b>S:a Extern revision</b>	<b>15 000</b>	<b>16 000</b>
<b>Medlemsavgifter</b>		
6989 Medlemsavgifter, övriga	7 330	7 190
<b>S:a Medlemsavgifter</b>	<b>7 330</b>	<b>7 190</b>

**Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3**

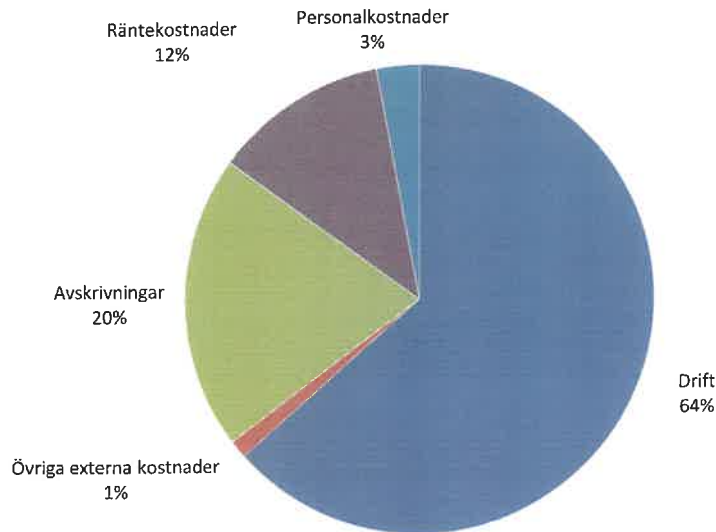
Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

**2020-01-01**   **2019-01-01**  
**2020-12-31**   **2019-12-31****Not 4 Personalkostnader och arvoden****Personalkostnader**

7311	Arvoden förtroendevalda	132 440	130 200
7315	Arvoden övriga	35 983	16 500
7511	Arbetsgivaravgifter löner/ersättningar	20 826	22 775
<b>S:a Personalkostnader</b>		<b>189 249</b>	<b>169 475</b>

## Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

