



Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2019

Brf Karpdammen nr 3

Org. nr 769604-7963

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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	6 907
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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Även under 2020 kommer årsavgifterna vara oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Målning av soprum i samtliga hus
Utbyte av torkskåp i samtliga tvättstugor
Utbyte av tvättmaskin, hus 90
Åtgärdat fasadskador på samtliga hus

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Entre'er	Målning
2020	Elskåp	Byte av elmätare
2020	Golvvärme	Genomgång och renovering

Övriga väsentliga händelser

Vattenskada i lgh 412 i hus 80 är utredd och åtgärdad samt anmäld till försäkringsbolag. Föreningen inväntar ersättning.
Skada vid brand i lgh 544 är även denna utredd och åtgärdad samt anmäld till försäkringsbolag. Föreningen inväntar ersättning.
Årlig garagestädning
Etablering av nya gästparkeringar samt nya p-rutiner
Utvecklad sopsortering med särskilt kärl för matavfall
Nytt gruppväl med Com hem. Som innefattar bredband och tv har tecknats.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-06. Vid stämman deltog 38 medlemmar varav 36 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Karl-johan Höjer	Ordförande
Ove Lundberg	Ledamot
Gunilla Duhs	Ledamot
Tilda Maria Forselius	Ledamot
Bo Hagström	Sekreterare (avg. augusti)
Håkan Svensson	Suppleant
Bo Örtenblad	Suppleant(Ledamot från augusti)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Gunilla Duhs och Ove Lundberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

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

Revisorer

Joakim Mattsson	Borevision i Sverige AB
Jörgen Göthed	Suppleant Borevision Sverige AB

Valberedning

Valberedningen består av Ann Höjer, Ulla Hagström och Emilia Goodwill-Keller.

Underhållsplan

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

Stadqueenliq fastighetsbesiktning genomfördes 2019-05-14.

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. Föreningen upprätthåller god affärssed i samband med upphandlingar o dyl. Kontinuerlig uppföljning av bokföring, resultat och rapporter.

Miljö

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

Social

Föreningens anordnar ett antal sociala aktiviteter såsom städning m. fest, sommarfest samt veckokaffe i syfte att upprätthålla trivsel och trygghet för ett gott boende.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 113 (114) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 4 (11) 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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	863	863	863	863	863
Totala Intäkter kr/kvm	953	963	966	955	929
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	203	209	250	222	217
Belåning, kr/kvm	8 492	8 593	8 688	8 778	8 867
Räntekänslighet	10%	10%	10%	10%	10%
Drift och underhåll kr/kvm	575	547	530	559	472
Energikostnader kr/kvm	217	183	179	178	170

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.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 604	6 672	6 696	6 620	6 435
Resultat efter finansiella poster	-284	-121	48	50	-346
Soliditet	48%	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		6 604 409
Rörelsekostnader	-	5 988 579
Finansiella poster	-	899 773
Årets resultat		-283 943
Planerat underhåll	+	404 053
Avskrivningar	+	1 289 556
Årets sparande		1 409 666

Årets sparande per kvm total yta 204

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 003 000	29 972 000	2 018 405	-257 851	-120 698
Reservering till fond 2018			449 000	-449 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-277 137	277 137	
Balanserat i ny räkning				-120 698	120 698
Årets resultat					-283 943
Belopp vid årets slut	25 003 000	29 972 000	2 190 268	-550 412	-283 943

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-550 412
Årets resultat	-283 943
	-834 354

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	564 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-404 053
Balanserat resultat	-994 301
	-834 354

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



Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3

		2019-01-01	2018-01-01
Resultaträkning		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 604 409	6 671 567
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 383 952	-4 064 810
Övriga externa kostnader	Not 3	-145 597	-335 092
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-169 475	-188 454
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 289 556	-1 289 556
Summa rörelsekostnader		-5 988 579	-5 877 912
Rörelseresultat		615 830	793 655
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 674	3 455
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-901 447	-917 807
Summa finansiella poster		-899 773	-914 352
Årets resultat		-283 943	-120 698



Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	111 040 426	112 324 857
Inventarier och maskiner	Not 8	10 250	15 375
		<u>111 050 676</u>	<u>112 340 232</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>111 050 676</u>	<u>112 340 232</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	Not 9	10 157	276
Övriga fordringar	Not 10	2 989 172	3 040 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	463 230	265 600
		<u>3 462 559</u>	<u>3 306 792</u>
Kassa och bank	Not 11	1 769 763	1 731 746
Summa omsättningstillgångar		<u>5 232 322</u>	<u>5 038 538</u>
Summa tillgångar		<u>116 282 999</u>	<u>117 378 771</u>



Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	54 975 000	54 975 000
Yttre underhållsfond	2 190 268	2 018 405
	<u>57 165 268</u>	<u>56 993 405</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-550 412	-257 851
Årets resultat	-283 943	-120 698
	<u>-834 354</u>	<u>-378 549</u>
Summa eget kapital	<u>56 330 914</u>	<u>56 614 856</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>57 996 616</u>	<u>58 787 956</u>
	57 996 616	58 787 956
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 791 340	695 303
Leverantörsskulder	247 131	354 361
Skatteskulder	9 752	4 372
Övriga skulder	Not 14 0	750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>907 246</u>	<u>921 172</u>
	1 955 469	1 975 958
Summa skulder	<u>59 952 085</u>	<u>60 763 914</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>116 282 999</u>	<u>117 378 771</u>



Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-283 943	-120 698
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 289 556	1 289 556
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 005 613	1 168 858
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-218 443	69 354
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-116 526	31 586
Kassaflöde från löpande verksamhet	670 644	1 269 798
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-695 428	-658 416
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-695 428	-658 416
Årets kassaflöde	-24 784	611 382
Likvida medel vid årets början	4 783 456	4 172 074
Likvida medel vid årets slut	4 758 671	4 783 456

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 1 377 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

2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31

Noter

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 954 242	5 953 871
	Årsavgifter el	238 036	210 511
	Hyror	405 058	400 759
	Övriga intäkter	17 777	136 088
	Bruttoomsättning	<u>6 615 113</u>	<u>6 701 229</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-10 608	-29 659
	Hyresförluster	<u>-96</u>	<u>-3</u>
		6 604 409	6 671 567
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	564 793	538 313
	Reparationer	699 073	597 737
	El	363 285	361 599
	Uppvärmning	1 016 117	994 637
	Vatten	123 618	122 005
	Sophämtning	79 592	78 939
	Fastighetsförsäkring	100 148	124 718
	Kabel-TV och bredband	126 499	47 879
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	134 008	128 628
	Förvaltningsarvoden	331 794	344 505
	Tomträttsavgäld	427 400	427 400
	Övriga driftkostnader	13 572	21 314
	Planerat underhåll	<u>404 053</u>	<u>277 137</u>
		4 383 952	4 064 810
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	0	985
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	25 083	17 167
	Administrationskostnader	97 324	294 900
	Extern revision	16 000	15 000
	Medlemsavgifter	7 190	7 040
		<u>145 597</u>	<u>335 092</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	130 200	113 750
	Övriga arvoden	16 500	42 500
	Sociala avgifter	<u>22 775</u>	<u>32 204</u>
		169 475	188 454
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 481	1 201
	Övriga ränteintäkter	<u>193</u>	<u>2 254</u>
		1 674	3 455
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	898 056	917 544
	Övriga räntekostnader	<u>3 391</u>	<u>263</u>
		901 447	917 807

Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	129 546 490	129 546 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 546 490	129 546 490
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-17 221 633	-15 937 202
Årets avskrivningar	-1 284 431	-1 284 431
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 506 064	-17 221 633
Utgående redovisat värde	111 040 426	112 324 857
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	82 000 000	73 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 834 000	1 632 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	41 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	124 834 000	108 632 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	45 409	45 409
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 409	45 409
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-30 034	-24 909
Årets avskrivningar	-5 125	-5 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 159	-30 034
Bokfört värde	10 250	15 375
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	264	-10 793
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 988 908	3 051 709
	2 989 172	3 040 916
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	463 230	265 600
	463 230	265 600
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Handkassa	3 208	6 429
Handelsbanken	1 766 555	1 725 317
	1 769 763	1 731 746

Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3

2019-12-31 2018-12-31

Noter

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	145404	1,89%	2021-03-01	8 407 785	89 208
Stadshypotek	210674	1,12%	2022-03-01	8 410 476	89 236
Stadshypotek	297370	1,23%	2022-06-01	14 975 475	232 000
Stadshypotek	399267	1,24%	2023-12-01	13 900 300	243 788
Stadshypotek	85632	1,50%	2020-06-01	13 093 920	137 108
				58 787 956	791 340

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

57 996 616

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

54 831 256

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

70 000 000

70 000 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
				791 340	695 428
				791 340	695 428

Kortfristig del av långfristig skuld

Not 14 Övriga skulder

Källskatt

0

750

0

750

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader
Förutbetalda hyror och avgifter
Övriga upplupna kostnader

72 716

104 822

549 838

553 278

284 692

263 072

907 246**921 172**

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

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut


Bostadsrättsföreningen Karpdammen nr 3

Noter

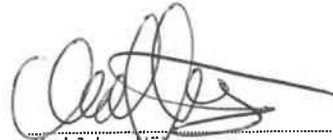
2019-12-31 2018-12-31

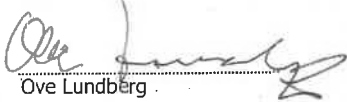
Stockholm, den

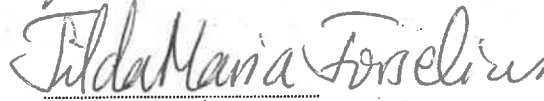
2020 03 19


Bo Ortenblad



Gunilla Duhs


Karl-Johan Höjer


Ove Lundberg


Tilda Maria Forselius

Min revisionsberättelse har *2020 04 02* lämnats beträffande denna årsredovisning


Joakim Mattsson
Revisions 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 2019.

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 2019 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 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.

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Karpdammen nr 3 för år 2019 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 21/4 2020



Joakim Mattsson

BoRevision AB