

Årsredovisning för

Brf Karpen

718500-0507

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Karpen, 718500-0507 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

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

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.
Carinas Hemtrevnad har utfört trappstädningen.
Vid årets utgång var medlemsantalet 48 stycken fördelade på 39 stycken lägenheter.
Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Föreningen har sitt säte i Katrineholm.

Styrelsen

Ordförande	Morgan Persson
Sekreterare	Ulrika Österlund
Ledamot	Annika Meedendorp
Ledamot	Per Blomgren

Suppleant Irene Svensson

Revisor Mats André

Revisorssuppleant Inge Pettersson

Valberedning Lina André, sammankallande

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.
Styrelsen har beviljat fyra stycken lägenhetsöverlåtelse under året.
Styrelsen har inte beviljat några andrahandsuthyrningar under året.
Under året har styrelsen hållit nio stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma 2019-04-24.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Katrineholm Karpen 14 & 15
Adress:	Jägaregatan 28 samt Linnévägen 34 & 36 i Katrineholm
Byggår:	1958-59
Taxeringsvärde:	15 318 000 kr varav byggnadsvärde 11 374 000 kr
Lägenhetsfördelning:	39 lägenheter fördelade på två huskroppar
Total boyta:	2 352 m ²
Fastighetens areal:	3 032 m ²

Lägenhetsfördelning

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

Lokaler	1 st
---------	------

P-anläggning

Garage	14 st
P-platser med el	10 st
P-platser utan el	3 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser eller underhållsarbeten har skett under 2019.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	159 060	436 410	1 925 829	444 635
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			444 635	-444 635
Fondavsättning enligt stämmobeslut		41 000	-41 000	
Årets resultat				504 907
Vid årets slut	159 060	477 410	2 329 464	504 907

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	1 556 328	1 549 085	1 542 090	1 533 094	1 529 309
Resultat efter finansiella poster	504 907	444 635	344 200	396 860	406 532
Resultat i % av nettoomsättningen	32,4	28,7	22,3	25,9	26,6
Soliditet, %	34,0	30,4	25,8	21,9	18,5
Balansomslutning	10 216 996	9 769 711	9 770 793	9 926 080	9 648 579
Nyckeltal i kr/m² boyta					
Årsavgift	547	547	546	545	545
Lån	2 762	2 779	2 974	3 185	3 222
Gemensam elkostnad	52	56	45	45	40
Värmekostnad	98	102	103	107	99
Vattenkostnad	64	72	61	59	56

Förslag till disposition av föreningens resultat

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	2 329 464
årets resultat	504 907
Totalt	2 834 371
styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna	
ett belopp motsvarande belopp minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus	46 000
balanseras i ny räkning	2 788 371
Summa	2 834 371

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 556 328	1 549 085
Övriga rörelseintäkter		2 856	2 076
Summa rörelseintäkter		1 559 184	1 551 161
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-824 088	-878 373
Personalkostnader	4	-29 675	-25 389
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5,6	-129 777	-129 778
Summa rörelsekostnader		-983 540	-1 033 540
Rörelseresultat		575 644	517 621
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 737	-72 986
Summa finansiella poster		-70 737	-72 986
Resultat efter finansiella poster		504 907	444 635
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		504 907	444 635
Skatter		0	0
Årets resultat		504 907	444 635

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	7 821 704	7 951 481
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 821 704	7 951 481
Summa anläggningstillgångar		7 821 704	7 951 481
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		18 557	6 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 528	30 973
Summa kortfristiga fordringar		50 085	37 850
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 345 207	1 780 381
Summa kassa och bank		2 345 207	1 780 381
Summa omsättningstillgångar		2 395 292	1 818 231
SUMMA TILLGÅNGAR		10 216 996	9 769 712

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		159 060	159 060
Fond fastighetsunderhåll		477 410	436 410
Summa bundet eget kapital		636 470	595 470
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 329 464	1 925 829
Årets resultat		504 907	444 635
Summa fritt eget kapital		2 834 371	2 370 464
Summa eget kapital		3 470 841	2 965 934
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	6 430 247	6 505 673
Summa långfristiga skulder		6 430 247	6 505 673
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	65 284	30 000
Leverantörsskulder		57 015	84 329
Skatteskulder		5 463	1 766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	188 146	182 010
Summa kortfristiga skulder		315 908	298 105
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 216 996	9 769 712

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	5
-Markanläggningar	50

Balkongtillägget gäller fram till och med år 2027

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Månadsavgifter	1 287 187	1 287 187
Lokalhyror	65 008	64 847
Garagehyror	63 600	59 850
Bilplatshyror med el	18 000	15 330
Bilplatshyror utan el	4 800	4 140
Hushållsel	91 610	91 610
Balkonger	26 100	26 100
Öresutjämning	23	21
	1 556 328	1 549 085

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	122 293	131 425
Värme	230 937	238 920
Vatten och avlopp	149 842	168 200
Renhållning, sophantering	19 648	24 165
Snöröjning	605	2 913
Trappstädning inhyrd	18 250	21 900
Försäkringsskador	0	9 100
Reparation och underhåll	3 623	26 708
Underhåll gård & park	5 473	6 225
Övriga driftskostnader	10 612	2 991
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	51 883	46 041
Fastighetsförsäkringar	39 451	37 738
Bredbandskostnader	85 996	85 996
Förbrukningsinventarier	28 866	20 880
Övriga föreningskostnader	9 791	8 923
Administrationskostnader	43 776	42 270
Bankkostnader	3 042	3 978
Summa	824 088	878 373

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	21 820	18 100
Revisionsarvoden	999	999
Övriga ersättningar	0	603
Sociala kostnader	6 856	5 687
	29 675	25 389

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 290 072	12 290 072
	<u>12 290 072</u>	<u>12 290 072</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 338 591	-4 208 813
-Årets avskrivning enligt plan	-129 777	-129 778
	<u>-4 468 368</u>	<u>-4 338 591</u>
Redovisat värde vid årets slut	7 821 704	7 951 481
Bokfört värde byggnader	6 974 489	7 087 761
Bokfört värde markanläggningar	709 715	726 220
Bokfört värde mark	137 500	137 500
	<u>7 821 704</u>	<u>7 951 481</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	313 594	313 594
Vid årets slut	<u>313 594</u>	<u>313 594</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-313 594	-313 594
Vid årets slut	<u>-313 594</u>	<u>-313 594</u>
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken	rörligt	0,85%	3 360 264	3 380 900
Handelsbanken	rörligt	0,85%	3 135 267	3 154 773
			<u>6 495 531</u>	<u>6 535 673</u>
Varav kortfristig del 1 år			-65 284	-30 000
Kvarstående långfristig del			6 430 247	6 505 673
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			<u>-261 136</u>	<u>-120 000</u>
			6 169 111	6 385 673

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	7 863 400	7 863 400

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	6 656	1 062
Förutbetalda intäkter	115 175	107 950
Övriga upplupna kostnader	66 315	72 998
	188 146	182 010

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2020 finns ambitioner att byta garagedörrar samt genomföra ökad ventilation i samtliga lägenheter för att få ner radonhalterna till korrekt nivå. Dessa två aktiviteter är prioriterade aktiviteter. utöver detta så finns det önsksningar om att förbättra trädgården, detta kommer dock tidigast genomföras under 2021.

Underskrifter

Katrineholm 2020-03-02



Morgan Persson
Styrelseordförande



Ulrika Österlund

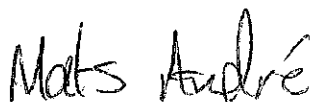


Annika Meedendorp



Per Blomgren

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2020.



Mats André
Förtroendevald revisor

Till stämman i Brf Karpen, org nr 718500-0507

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karpen 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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att stämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Brf Karpen 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 våra uttalanden.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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

Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt 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 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 en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår 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. Våra 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 i enlighet med bokföringslagen.

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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Karpen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att stämman disponerar 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 Brf Karpen 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 våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat.

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.

* på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, stadgar, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 aktiebolagslagen.

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 lagen.

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 vår 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. Vi 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med lagen.

Katrineholm 2020

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mats André', with a long horizontal flourish extending to the right.

Mats André
Förtroendevald revisor