

ÅRSREDOVISNING

2019

Bostadsrättsföreningen

Karpdammen

736200-0338

Årsredovisning

Brf Karpdammen

736200-0338

Styrelsen för Brf Karpdammen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Ordinarie styrelseledamöter:

Voldemar Arro, ordf., 1 år

Sebastian Goman, vice ordf., 1 år

Pia Carlström, sekr., 2 år

Berit Jonasson, 2 år

Suppleant

Gunnar Olsen, 1 år

På valbar plats är ledamöterna Voldemar Arro och Sebastian Goman samt supplenten Gunnar Olsen.

Revisor

Ekonomitjänst B. Danielson AB

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen gemensamt, av två ordinarie ledamöter i förening.
Ordinarie föreningsstämma avhölls den 20 maj, 2019.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Holje 161:88 i Olofströms kommun med adress Järnvägsgatan 24 A-E.

På fastigheten har uppförts en byggnad bestående av 38 bostadslägenheter.

Lägenhetsfördelning:

18 st 1 rum och kök

20 st 3 rum och kök

Lägenhetsyta 2006 kvm.

Byggnadsår 1962.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt

Föreningen har också kollektivt bostadsrättstillägg som tillägg i sin fastighetsförsäkring.
Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade.
Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.
Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättstillägget kan även ersätta skador på mark, om marken ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Taxeringsvärde 2019, 8.066.000 kr, varav markvärde 1.866.000 kr.

Under året har fyra lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Personal och löner

Föreningen har en deltidsanställd fastighetsskötare

Utbetalda löner till fastighetsskötsel, 31.870 kr och arvoden till styrelsen, 26.500 kr.

PH Konsult & Förvaltning AB, har biträtt styrelsen avseende den ekonomisk-/administrativa förvaltningen enligt särskilt avtal.

Fortlöpande kontroll och besiktning har ägt rum av föreningens fastigheter och byggnader.

Byggnaden är väl underhållen.

Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Under verksamhetsåret har entrédörrarna bytts ut.

Styrelsen har haft tio protokollförda styrelsemöten.

Budget för räkenskapsåret 2020 bifogas.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten-är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	1 433	1 423	1 245	1 246	1 270
Resultat efter finansiella poster	-120	313	167	315	-7
Soliditet %	16	17	14	35	26
Kassalikviditet %	420	436	2 461	470	305

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	179 000	683 379	317 239	313 253	1 492 871
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			313 253	-313 253	0
Årets resultat				-120 214	-120 214
Belopp vid årets utgång	179 000	883 379	430 492	-120 214	1 372 657

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	430 492
Årets resultat	-120 214
Årets fondavsättning enl budget	-200 000
lanspråkstagande av yttre fond	419 444
<i>Summa</i>	<i>529 722</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	529 722
<i>Summa</i>	<i>529 722</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter	1	1 432 962	1 422 789
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 432 962	1 422 789
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-715 425	-726 164
Planerat underhåll		-419 444	0
Löpande reparationer		-1 943	-53 047
Övriga kostnader	3	-41 249	-68 963
Personalkostnader	4	-71 721	-58 971
Fastighetsavgift/skatt		-19 704	-19 704
Avskrivningar	5	-156 000	-50 000
Summa rörelsekostnader		-1 425 486	-976 849
Rörelseresultat		7 476	445 940
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 690	-132 687
Summa finansiella poster		-127 690	-132 687
Resultat efter finansiella poster		-120 214	313 253
Resultat före skatt		-120 214	313 253
Årets resultat		-120 214	313 253

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		0	0
Nyanläggning parkeringplats		70 269	70 269
Omläggning av tak, fönsterbyte		1 766 898	1 816 898
Balkonger		5 754 105	5 860 105
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		7 591 272	7 747 272
Summa anläggningstillgångar		7 591 272	7 747 272
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 677	30 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 761	22 778
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		26 438	53 565
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		757 966	888 618
<i>Summa kassa och bank</i>		757 966	888 618
Summa omsättningstillgångar		784 404	942 183
SUMMA TILLGÅNGAR		8 375 676	8 689 455

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	179 000	179 000
Fond för yttre underhåll	883 379	683 379
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 062 379</i>	<i>862 379</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	430 492	317 239
Årets resultat	-120 214	313 253
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>310 278</i>	<i>630 492</i>
Summa eget kapital	1 372 657	1 492 871
Långfristiga skulder	6	
Övriga skulder till kreditinstitut	6 816 414	6 980 538
Summa långfristiga skulder	6 816 414	6 980 538
Kortfristiga skulder		
Förskott från kunder	2	0
Leverantörsskulder	11 558	19 740
Förskottsbetalda avgifter	114 308	114 957
Skatteskulder	-7 008	372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67 745	80 977
Summa kortfristiga skulder	186 605	216 046
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 375 676	8 689 455

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Not 1	Årsavgifter m.m.	2019	2018
	Årsavgifter	1 211 503	1 211 498
	Hysesintäkter garage	24 768	25 600
	Hysesintäkter lokal	600	600
	Överlåtelseavgift	4 000	0
	Påminnelseavgift	1 000	500
	Öres och kronutjämning	-109	-121
	Tillvalsavgifter	400	0
	Balkonger	190 800	184 712
	Summa	1 432 962	1 422 789

Not 2	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	-10 838	-15 174
	Snöröjning	-9 000	-14 625
	Städning, köpt tjänst	-32 552	-33 500
	Fastighetsel	-139 797	-132 030
	Uppvärmning	-224 622	-255 228
	Vatten och avlopp	-103 140	-94 682
	Sophantering	-38 733	-34 418
	Fastighetsförsäkring	-45 540	-34 181
	TV-avgifter	-61 682	-62 931
	Förvaltning	-45 000	-45 000
	Revision	-2 250	-2 250
	Möteskostnader	-2 271	-2 145
	Summa	-715 425	-726 164

Not 3	Övriga kostnader	2019	2018
	Bevakningskostnader	-1 110	-1 050
	Övriga fastighetskostnader	-30 008	-13 875
	Förbrukningsmaterial	-180	-6 010
	Kreditupplysning	-700	-525
	Kontorsmateriel	-465	-752
	Porto	-1 089	-3 476
	Bolagsverket	-1 000	-900
	Kopieringskostnader	-3 979	-2 223
	Bankkostnader	-2 318	-2 408
	Lämnade bidrag och gåvor	-400	-160
	Hemsida	0	-384
	Konsultarvoden	0	-37 200
	Summa	-41 249	-68 963

Not 4	Löner och andra ersättningar	2019	2018
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelsearvode och löner	-58 370	-51 860
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	-58 370	-51 860
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	-13 351	-7 111
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	-71 721	-58 971

Not 5	Materiella anläggningstillgångar	2019	2018
	Anskaffningsvärde	1 093 251	1 093 251
	Akkumulerade avskrivningar	-1 093 251	-1 093 251
	Omläggning av tak, fönsterbyte	1 964 307	1 964 307
	Akkumulerade avskrivningar	-147 409	-97 409
	Årets avskrivningar	-50 000	-50 000
	Nyanläggning Parkeringsplats	70 269	70 269
	Balkonger	5 860 105	5 860 105
	Årets avskrivningar	-106 000	0
	Summa	7 591 272	7 747 272

Not 6	Lån	2019-12-31	2018-12-31
	Stadshypotek 1,66% Omsättningsdatum 2024-07-30	1 177 318	1 211 442
	Stadshypotek 1,80% Omsättningsdatum 2020-10-30	319 096	359 096
	Stadshypotek 1,38% Omsättningsdatum 2020-10-30	2 000 000	2 000 000
	Stadshypotek 1,81% Omsättningsdatum 2022-10-30	2 000 000	2 000 000
	Stadshypotek 2,49% Omsättningsdatum 2025-10-30	1 320 000	1 410 000
	Summa	6 816 414	6 980 538

Lånen har amorterats med 164.124 kr

Not 7	Driftsstatistik				
Benämning	2019	2018	2017	2016	2015
Uppvärmning kr/kvm/år	111,98	127,23	113,96	113,61	106,10
Vatten & avlopp kr/kvm/år	51,42	47,20	52,95	48,16	62,50
Fastighetsel kr/kvm/år *	69,69	65,82	59,46	65,41	66,04
Sophantering kr/kvm/år	19,31	17,16	13,42	15,95	16,04

* Hushållsel ingår

Not 8	Övrig statistik				
Benämning	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter / kvm	604	604	604	604	604
Taxeringsvärde / kvm	4021	3274	3274	3274	3212
Underhållsfond / kvm	440	341	241	179	229
Avskrivning / kvm	78	25	38	38	38
Låneskuld / kvm	3398	3480	3562	857	894

Not 9	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 200 000	7 200 000
	Summa ställda säkerheter	7 200 000	7 200 000

UNDERSKRIFTER

Olofström 2020



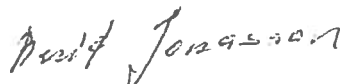
Voldemar Arro



Pia Carlström



Sebastian Goman



Berit Jonasson

Min revisionsberättelse har lämnats

1/3 -20



Berit Danielson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Karpdammen, 736200-0338.

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Karpdammen för år 2019-01-01 - 2019-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen:

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

Revisorns ansvar:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande:

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Karpdammen för år 2019-01-01 - 2019-12-31.

Styrelsens ansvar:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande:

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar, vinsten eller förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor

		Budget	Budget	Utfall
		2020	2019	2018
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
		Intäkter	Intäkter	Intäkter
Arsavgifter		1 211 500	1 211 500	1 211 377
Balkonger		191 000	191 000	184 712
Hyra Garage		25 400	25 400	25 600
Hysesintäkter övriga objekt		600	600	600
Bastuavgifter		0	0	0
Övriga fakturerade kostnader		0	0	0
Överlåtelseavgifter		3 000	3 000	0
Pantförskrivningsavgifter		0	0	0
Ränteintäkter		0	0	0
Faktureringsavgifter		0	0	500
Summa intäkter		1 431 500	1 431 500	1 422 789
Konto Kontotext		Kostnader	Kostnader	Kostnader
OVK		35 000	0	0
Summa obligatoriska besiktningar		35 000	0	0
4110	Fastighetsskötsel	30 000	45 000	15 174
4120	Städ	30 000	45 000	33 500
4150	Bevakningskostnader	0	0	1 050
4781	Förvaltning	50 000	50 000	45 000
Summa fastighetsskötsel och förvaltning		110 000	140 000	94 724
4234	Reparation av tvättutrustning	15 000	15 000	7 265
4301	Löpande reparationer	30 000	30 000	45 782
4501	Planerat underhåll	0	0	0
Summa reparationer och löpande underhåll		45 000	45 000	53 047
4302	Bastu	5 000	5 000	0
4611	Fastighets el	125 000	125 000	132 030
4623	Fjärrvärme	230 000	230 000	255 228
4630	Vatten	110 000	110 000	94 682
4640	Sophämtning, ev. container mm	35 000	35 000	34 418
4711	Försäkring	46 000	46 000	34 181
4760	TV avgifter	65 000	65 000	62 931
4800	Fastighetsavgift	28 000	28 000	19 704
5164	Snöröjning	10 000	10 000	14 625
5190	Övriga fastighetskostnader	25 000	20 000	13 875
5460	Förbrukningsmaterial	3 000	3 000	6 010
5901	Hemsidan	3 000	3 000	384
6061	Kreditupplysning, UC	1 500	1 500	525
6110	Kontorsmaterial	1 000	1 000	752
6250	Porto	3 000	2 000	3 476
6450	Diverse, oförutsett, möteskostnader mm	4 000	4 000	2 145
6490	Registreringsavgift Övrigt mm	1 000	1 000	900
6520	Tryckning, kopiering	3 000	3 000	2 223
6550	Konsultarvode	0	0	37 200
6993	Lämnade bidrag o gåvor	1 000	1 000	160
Summa löpande drift		699 500	693 500	715 449
6410	Styrelsearvode	35 000	35 000	20 000
6421	Revisionsarvode	2 500	2 500	2 250
7010	Löner Fastighetsskötsel	33 500	33 500	31 860
7510	Arbetsgivaravgifter	16 000	16 000	10 780
7570	Premier arbets. Marknadsförsäkringar	5 500	5 500	-3 669
Summa löner och arvoden		92 500	92 500	61 221
6570	Bankavgifter	3 000	3 000	2 408
8410	Räntor	130 000	134 000	132 687
Summa bank-, och räntekostnader		133 000	137 000	135 095
Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond		316 500	323 500	363 253
7821	Avskrivning balkonger	106 000	106 000	0
7823	Avskrivning, ombyggnad tak, fönsterbyte	50 000	50 000	50 000
Summa avskrivningar		156 000	156 000	50 000
8860	Avsättn.föreningens rep.fond	150 000	150 000	0
Summa avsättning yttre fond		150 000	150 000	0
Overskott / Underskott		10 500	17 500	313 253
Summa kostnader		1 431 500	1 431 500	1 422 789