

# Årsredovisning 2023

Brf Carolus

702000-3203



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Carolus

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> ..... | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....  | s. 1         |
| Giltighet .....  | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b> .....                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 16</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-05-07. Stadgar registrerades 2023-11-15 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Volontären 18        | 1927    | Stockholm |

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929

Föreningen har 1 hyreslägenheter och 33 bostadsrätter om totalt 2 109 kvm och 2 lokaler om 320 kvm. Byggnadernas totalyta är 2458 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Anna Rex                         | Ordförande      |
| Claudio Skubla                   | Styrelseledamot |
| Kristoffer Pettersson            | Styrelseledamot |
| Mariann Sonja Margareta Odelhall | Styrelseledamot |
| Tin Karjalainen                  | Styrelseledamot |
| Lukas Nilsson                    | Suppleant       |
| Eva Margareta Almgren            | Suppleant       |

### Valberedning

Håkan Rex  
Camilla Helmersson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

### Revisorer

Eva Christina Gotting    Revisor

Shirin Laji Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-15. På grund av justering av stadgar. Den 1 januari 2023 trädde en ändring i bostadsrättslagen i kraft som innebär att varje medlem har en (1) röst, oavsett lägenhetens storlek (bostadsrättslag, 1991:614, 9 kap.14 §). Värt att notera är att de medlemmar som innehar en bostadsrätt gemensamt endast har en röst tillsammans..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2023**
- Stammarna har spolats.
  - Sotning av rökkanaler.
  - Radonmätning.

## Planerade underhåll

- 2024**
- OVK samt åtgärder, sotning av rökkanaler, installera en dörröppnare till gårdshuset och byte av hisslinor i gatuhuset.

## Avtal med leverantörer

|                                 |                             |
|---------------------------------|-----------------------------|
| Centralvärmeanläggning, service | Fastighetsägarna Service    |
| Ekonomisk förvaltning           | Nabo                        |
| Hissar, service                 | Amsler Hiss                 |
| Sophämtning                     | Reno Nord                   |
| Städning av trapphus            | SkyClean                    |
| Takskottning                    | Licensierade Takskottare AB |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL  | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 578 504  | 1 603 171  | 1 561 192  | 1 703 482  |
| Resultat efter fin. poster                         | -235 082   | -34 626    | -443 446   | -47 035    |
| Soliditet (%)                                      | 56         | 60         | 60         | 59         |
| Yttre fond   | 1 053 470  | 1 012 349  | 1 294 854  | 1 393 085  |
| Taxeringsvärde                                     | 95 246 000 | 95 246 000 | 80 275 000 | 80 275 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 605        | 604        | 603        | 669        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 68,7       | 76,6       | 78,4       | 79,8       |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 1 026      | 996        | 986        | 1 171      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 849        | 824        | 816        | 968        |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | -17        | 150        | 136        | 237        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 19         | 25         | -          | -          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 188        | 165        | -          | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 31         | 25         | -          | -          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 238        | 215        | -          | -          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,11       | 1,15       | 1,03       | 1,51       |
| Räntekänslighet (%)                                | 1,70       | 1,65       | 1,63       | 1,75       |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Föreningen har under året haft en hel del mindre underhåll, en juridisk tvist med en lokalhyresgäst samt ökade kostnader driftkostnader som påverkar resultatet negativt. Styrelsen har för avsikt att framåt se över kostnader som går att påverka, planerat underhållet och förhandla räntorna som förhoppningsvis minskar framgent.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2022-12-31       | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31       |
|-----------------------|------------------|--|---------------------------------|------------------|
| Insatser              | 324 500          | -  | -                               | 324 500          |
| Upplåtelseavgifter    | 2 506 231        | -  | -                               | 2 506 231        |
| Fond, yttre underhåll | 1 012 349        | -  | 41 121                          | 1 053 470        |
| Uppskrivningsfond     | 497 610          | -2 910                                       | -                               | 494 700          |
| Balanserat resultat   | -662 125         | -34 626                                      | -38 211                         | -734 962         |
| Årets resultat        | -34 626          | 34 626                                       | -235 082                        | -235 082         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>3 643 939</b> | <b>-2 910</b>                                | <b>-232 172</b>                 | <b>3 408 857</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -734 962        |
| Årets resultat      | -235 082        |
| <b>Totalt</b>       | <b>-970 044</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 285 738         |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -34 204         |
| Balanseras i ny räkning              | -1 221 578      |
|                                      | <b>-970 044</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2023              | 2022              |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 578 504         | 1 603 171         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 213 195           | 251               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 791 699</b>  | <b>1 603 422</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 216 076        | -1 239 778        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -515 646          | -169 857          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -63 936           | -60 199           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -158 400          | -158 402          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 954 058</b> | <b>-1 628 235</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-162 359</b>   | <b>-24 813</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 11 949            | 13 264            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -84 672           | -23 077           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-72 723</b>    | <b>-9 813</b>     |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-235 082</b>   | <b>-34 626</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-235 082</b>   | <b>-34 626</b>    |



## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---|-----|------------------|------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                  |                  |
| Byggnad och mark                              | 12  | 5 466 787        | 5 625 187        |
| Maskiner och inventarier                      | 13  | 0                | 0                |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>5 466 787</b> | <b>5 625 187</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>5 466 787</b> | <b>5 625 187</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                  |                  |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 9 866            | 6 784            |
| Övriga fordringar                             | 14  | 7 701            | 6 285            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15  | 112 685          | 99 945           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>130 252</b>   | <b>113 014</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                  |                  |
| Kassa och bank                                |     | 474 015          | 344 592          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>474 015</b>   | <b>344 592</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>604 267</b>   | <b>457 606</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>6 071 054</b> | <b>6 082 793</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--|-----|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              |     | 2 830 731        | 2 830 731        |
| Uppskrivningsfond                            |     | 494 700          | 497 610          |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 053 470        | 1 012 349        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>4 378 901</b> | <b>4 340 690</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |     | -734 962         | -662 125         |
| Årets resultat                               |     | -235 082         | -34 626          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-970 044</b>  | <b>-696 751</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>3 408 857</b> | <b>3 643 939</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                  |                  |
| Övriga långfristiga skulder                  |     | 12 759           | 12 759           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>12 759</b>    | <b>12 759</b>    |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 2 086 068        | 2 024 184        |
| Leverantörsskulder                           |     | 164 508          | 79 353           |
| Skatteskulder                                |     | 10 758           | 7 576            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 56 338           | 6 207            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 331 766          | 308 775          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>2 649 438</b> | <b>2 426 095</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>6 071 054</b> | <b>6 082 793</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER   | 2023            | 2022           |
|---|-----------------|----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                 |                |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>-162 359</b> | <b>-24 813</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                 |                |
| Årets avskrivningar   | 158 400         | 158 402        |
|   | <b>-3 959</b>   | <b>133 588</b> |
| Erhållen ränta  | 11 949          | 13 264         |
| Erlagd ränta  | -73 451         | -21 396        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-65 461</b>  | <b>125 457</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                 |                |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -17 238         | -15 932        |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 150 238         | -31 480        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>67 539</b>   | <b>78 045</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                 |                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>        | <b>0</b>       |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                 |                |
| Upptagna lån  | 200 000         | 400 000        |
| Amortering av lån   | -138 116        | -381 104       |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>61 884</b>   | <b>18 896</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>129 423</b>  | <b>96 941</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>344 592</b>  | <b>247 651</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>474 015</b>  | <b>344 592</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Carolus har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Byggnad                 | 0,5 %   |
| Fastighetsförbättringar | 2 - 5 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2023             | 2022             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder   | 1 203 144        | 1 203 144        |
| Övriga årsavgifter      | 27 000           | 24 300           |
| Hysesintäkter, bostäder | 97 236           | 94 848           |
| Hysesintäkter, lokaler  | 212 676          | 229 991          |
| Kabel-TV/Bredband       | 1 000            | 3 000            |
| El                      | 1 200            | 1 200            |
| Övriga intäkter         | 36 248           | 46 688           |
| <b>Summa</b>            | <b>1 578 504</b> | <b>1 603 171</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2023           | 2022       |
|-------------------------|----------------|------------|
| Öres- och kronutjämning | 10             | 4          |
| Elprisstöd              | 9 441          | 0          |
| Övriga intäkter         | 0              | 247        |
| Försäkringsersättning   | 203 744        | 0          |
| <b>Summa</b>            | <b>213 195</b> | <b>251</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2023           | 2022          |
|------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsskötsel      | 431            | 951           |
| Städning               | 38 618         | 32 605        |
| Besiktning och service | 67 340         | 40 667        |
| Trädgårdsarbete        | 29 404         | 4 089         |
| <b>Summa</b>           | <b>135 792</b> | <b>78 313</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2023           | 2022          |
|-------------------------|----------------|---------------|
| Reparationer            | 19 863         | 98 121        |
| Dörrar och lås/porttele | 125            | 0             |
| VA                      | 6 591          | 0             |
| Ventilation             | 129 738        | 0             |
| <b>Summa</b>            | <b>156 317</b> | <b>98 121</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                         | 2023          | 2022           |
|-------------------------|---------------|----------------|
| Bostäder VVS            | 34 204        | 0              |
| Dörrar och lås/porttele | 0             | 244 617        |
| <b>Summa</b>            | <b>34 204</b> | <b>244 617</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2023           | 2022           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 45 673         | 60 249         |
| Uppvärmning  | 462 638        | 405 815        |
| Vatten       | 76 223         | 61 939         |
| Sophämtning  | 72 431         | 67 551         |
| <b>Summa</b> | <b>656 965</b> | <b>595 554</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 73 706         | 67 912         |
| Övrigt                 | 5 873          | 5 653          |
| Kabel-TV               | 10 494         | 9 472          |
| Bredband               | 67 472         | 67 472         |
| Fastighetsskatt        | 75 253         | 72 663         |
| <b>Summa</b>           | <b>232 798</b> | <b>223 172</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2023           | 2022           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 574            | 0              |
| Övriga förvaltningskostnader | 42 026         | 62 345         |
| Juridiska kostnader          | 382 200        | 19 396         |
| Revisionsarvoden             | 17 647         | 18 833         |
| Ekonomisk förvaltning        | 73 200         | 69 284         |
| <b>Summa</b>                 | <b>515 646</b> | <b>169 857</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2023          | 2022          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 50 000        | 50 000        |
| Löner, arbetare  | 2 000         | -2 000        |
| Sociala avgifter | 11 936        | 12 199        |
| <b>Summa</b>     | <b>63 936</b> | <b>60 199</b> |

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|   | 2023          | 2022          |
|---|---------------|---------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 84 560        | 23 077        |
| Övriga räntekostnader                               | 112           | 0             |
| <b>Summa</b>  | <b>84 672</b> | <b>23 077</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 12 965 914        | 12 965 914        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>12 965 914</b> | <b>12 965 914</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -7 340 727        | -7 182 327        |
| Årets avskrivning                             | -158 400          | -158 400          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-7 499 127</b> | <b>-7 340 727</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>5 466 787</b>  | <b>5 625 187</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>414 000</i>    | <i>414 000</i>    |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 25 690 000        | 25 690 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 69 556 000        | 69 556 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>95 246 000</b> | <b>95 246 000</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2023-12-31      | 2022-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 149 730         | 149 730         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>149 730</b>  | <b>149 730</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -149 730        | -149 728        |
| Avskrivningar                         | 0               | -2              |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-149 730</b> | <b>-149 730</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|-------------------|--------------|--------------|
| Skattekonto       | 5 838        | 5 735        |
| Övriga fordringar | 1 863        | 550          |
| <b>Summa</b>      | <b>7 701</b> | <b>6 285</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31    |
|---|----------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 52 867         | 43 038        |
| Försäkringspremier                                  | 18 838         | 17 204        |
| Kabel-TV  | 2 794          | 2 615         |
| Räntor  | 0              | 710           |
| Bredband  | 17 966         | 16 867        |
| Förvaltning   | 20 221         | 19 512        |
| <b>Summa</b>  | <b>112 685</b> | <b>99 945</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2023-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 | SKULD<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2024-03-01               | 4,79 %                  | 187 950             | 222 950             |
| Stadshypotek          | 2023-03-30               | 1,15 %                  |                     | 22 047              |
| Stadshypotek          | 2024-01-29               | 5,36 %                  | 300 000             | 300 000             |
| Stadshypotek          | 2024-01-30               | 4,16 %                  | 448 875             | 450 000             |
| Stadshypotek          | 2024-01-30               | 4,16 %                  | 237 037             | 251 037             |
| Stadshypotek          | 2024-01-30               | 4,16 %                  | 327 206             | 347 206             |
| Stadshypotek          | 2024-04-30               | 1,63 %                  |                     | 35 944              |
| Stadshypotek          | 2024-01-17               | 5,17 %                  | 185 000             | 195 000             |
| Stadshypotek          | 2024-02-26               | 5,09 %                  | 200 000             | 200 000             |
| Stadshypotek          | 2024-02-15               | 5,17 %                  | 200 000             |                     |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>2 086 068</b>    | <b>2 024 184</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 2 086 068           | 2 024 184           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 658 118 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 62 072         | 76 730         |
| El  | 4 349          | 8 059          |
| Uppvärmning   | 68 540         | 63 136         |
| Utgiftsräntor                                       | 15 276         | 4 055          |
| Vatten  | 12 732         | 11 484         |
| Beräknade uppl. sociala avifter                     | 15 710         | 0              |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 134 587        | 126 811        |
| Beräknat revisionsarvode                            | 18 500         | 18 500         |
| <b>Summa</b>  | <b>331 766</b> | <b>308 775</b> |



**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2023-12-31**

5 791 000

**2022-12-31**

5 791 000

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Anna Rex  
Ordförande

---

Claudio Skubla  
Styrelseledamot

---

Kristoffer Pettersson  
Styrelseledamot

---

Mariann Sonja Margareta Odelhall  
Styrelseledamot

---

Tin Karjalainen  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Christina Gotting  
Revisor

---

Shirin Laji  
Intern recisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

21.04.2024 15:56

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 18.04.2024 11:42

DOCUMENT ID:

rkX27iPAxC

ENVELOPE ID:

Sk2QovAgA-rkX27iPAxC

DOCUMENT NAME:

Brf Carolus, 702000-3203 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS   |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. KARL LARS KRISTOFFER PETTERS<br>SON<br>kristoffer.pettersson92@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 18.04.2024 13:16<br>18.04.2024 13:15 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1992/02/10)<br>IP: 109.104.2.21    |
| 2. ANNA REX<br>anna.rex@hotmail.com   | Signed<br>Authenticated | 19.04.2024 12:02<br>18.04.2024 23:03 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1976/12/21)<br>IP: 85.230.57.158   |
| 3. MARIANN SONJA MARGARETA OD<br>ELHALL<br>odelhall@hotmail.com             | Signed<br>Authenticated | 19.04.2024 14:22<br>18.04.2024 20:50 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1953/10/21)<br>IP: 85.230.183.223  |
| 4. TIN KARJALAINEN<br>tin.karjalainen@gmail.com                             | Signed<br>Authenticated | 20.04.2024 12:16<br>19.04.2024 22:54 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1992/01/28)<br>IP: 104.28.31.64    |
| 5. Claudio Skubla<br>claudio.skubla@gmail.com                               | Signed<br>Authenticated | 21.04.2024 11:58<br>21.04.2024 11:53 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1961/09/30)<br>IP: 85.230.61.188   |
| 6. CHRISTINA GOTTING<br>christina@gottingrevision.se                        | Signed<br>Authenticated | 21.04.2024 15:34<br>21.04.2024 15:33 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1958/01/03)<br>IP: 217.213.117.124 |
| 7. Shirin Laji<br>s_laji@hotmail.com  | Signed<br>Authenticated | 21.04.2024 15:56<br>21.04.2024 15:55 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1958/10/31)<br>IP: 80.217.35.197   |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Carolus  
Org nr 702000-3203

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Carolus för år 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på 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. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte kan fortsätta verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. 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 misstag. 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 på 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.

## Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Carolus för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi 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 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm dag för digital underskrift

Christina Gotting  
Auktoriserad revisor

Shirin Laji



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
21.04.2024 15:55

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 18.04.2024 11:42

DOCUMENT ID:  
Sy-3XsD0xC

ENVELOPE ID:  
r1g27swAg0-Sy-3XsD0xC

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Brf Carolus 2023-12-31 .pdf  
3 pages

## Activity log

| RECIPIENT  | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS   |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. CHRISTINA GOTTING<br>christina@gottingrevision.se | Signed<br>Authenticated | 21.04.2024 15:35<br>21.04.2024 15:34 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1958/01/03)<br>IP: 217.213.117.124 |
| 2. Shirin Laji<br>s_laji@hotmail.com                 | Signed<br>Authenticated | 21.04.2024 15:55<br>21.04.2024 12:23 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1958/10/31)<br>IP: 80.217.35.197   |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed