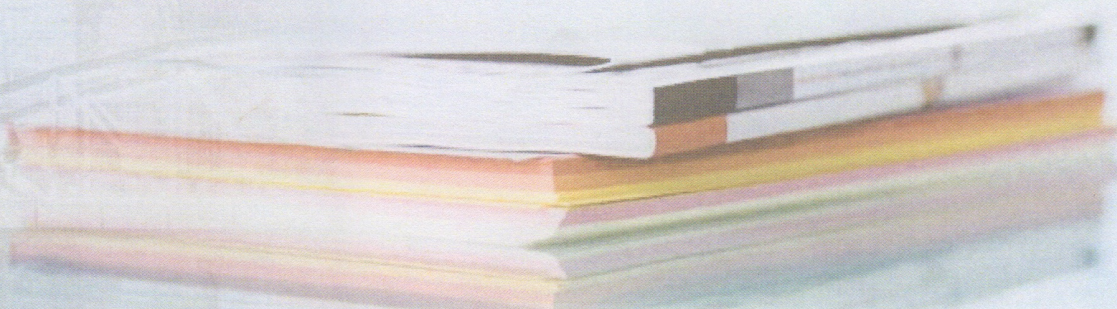


# Årsredovisning 2014

för

Brf Carolus





Årsredovisning för

# Brf Carolus

702000-3203

Räkenskapsåret

**2014-01-01 - 2014-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9
Noter	10-12
Underskrifter	13



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Carolus, 702000-3203 får härmed avge årsredovisning för 2014-01-01 - 2014-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

### Föreningens fastigheter

Fastigheten ligger i Stockholms kommun och har beteckningen Volontären 18.

På fastigheten finns 2 bostadshus. Av lägenheterna i föreningens hus är 33 upplåtna som bostadslägenheter med bostadsrätt, 1 som bostadslägenhet med hyresrätt och 2 som lokaler med hyresrätt.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade och skadedjursförsäkrad hos Trygg Hansa.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2013) uppgår till 2 443 kvm, varav 2 123 kvm utgör lägenhetsyta och 320 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning, bostadsrätter:

15	1 rum och kök
5	2 rum och kök
11	3 rum och kök
1	4 rum och kök
1	5 rum och kök

### Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde, om inte styrelsen beslutar annat.

Föreningens bostadshus är uppförda 1907.

### Fastighetsförvaltning

Föreningens städning har utförts av SkyClean.  
Ekonomisk förvaltning har utförts av Visma Services AB.

### Föreningsfrågor

Stadgar  
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2013-06-03.

Andrahandsuthyrning  
Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen.

### Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Visma Services AB.



### **Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner**

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med minst 2 och högst 5 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2014-04-23) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Peter Kjellman	Ordförande	
Håkan Rex	Sekreterare	
Eva Almgren	Kassör	Kassör tom 17/9
Peter Svanberg	Ledamot	
Emma Rubinsson	Suppleant	
AnnaMaria Granholm	Suppleant	
Anna Rogner	Suppleant	Kassör from 17/9
Kicki Annell	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.
- Styrelsen har under året hållit 11 st. protokollförda sammanträden.

#### Revisorer och revisorssuppleanter

Bengt Arnedal, extern revisor

Nina Pripp, intern revisor

#### Valberedning

Claudio Skubla, sammankallande

Henrik Lagerberg

### **Föreningens ekonomi**

#### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2014.

#### Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 217 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 4.

#### Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2015.

Budgeten visar på ett resultat på - 415 700 kronor.

#### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB.

### **Väsentliga händelser under verksamhetsåret**

Hyresnämnden underkände i januari de invändningar som framförts mot uppförande av balkong till lägenhet 10. Samtidigt hade medlemmar i lägenheterna 25 och 38 framfört önskemål om att få balkonger uppförda. Den tidigare entreprenören Balcona AB uppförde därför under våren balkonger på dessa tre lägenheter till en total kostnad på 416 000 kr inklusive moms.

Inbrott skedde under januari i lägenheterna 11 och 13 varvid ytterdörrarna mot trapphuset skadades. Föreningen upphandlade av Proloc AB leverans och montage av s.k. säkerhetsdörrar som ersättning för de skadade dörrarna, varvid medlemmarna stod för kostnadsskillnaden mellan säkerhetsdörr och ett återställande till befintlig dörrstandard.

Sotning skedde under februari.





Nytt hyreskontrakt för källarlokalen (snickeriet) tecknades, gällande fr.o.m. 2014-09-01. I samband med övertagandebesiktningen konstaterades att porten och överfönstret måste åtgärdas (se nedan) samt att säkerheten för elinstallationen behöver förbättras (gjordes av UltraEI).

Nytt torkskåp med avsevärt bättre kapacitet har installerats i tvättstugan.

Ny skrivare/scanner/kopieringsmaskin har inköpts till styrelserummet.

Extra föreningsstämma hölls den 17 september där Styrelsens förslag till

- införande av andrahandsuthyrningsavgift
  - förenklad beteckning för prisbasbelopp
  - ny port mot gatan (i stället för gallergrind)
- godkändes av stämman.

Anbudsinbjudan skickades ut under hösten avseende leverans och montage av ny port mot gatan och ny port till källarlokalen (snickeriet).

Traditionella städdagar inkluderande lättlunch för deltagarna genomfördes 15 maj och 8 november

Styrelsen har anlitat Visma för att sköta lägenhetsförteckningen.

Det nya regelverket K2 har inneburit en del förändringar bokföringsmässigt för föreningen. Från och med 2014 aktiveras endast till- och ombyggnationer för avskrivning, medan renoveringar kostnadsförs i sin helhet det år renoveringen äger rum. På grund av detta så visar budgeten för år 2015 på ett minusresultat.

### Antal medlemmar

	2014-12-31	2013-12-31
Vid räkenskapsårets början	45	42
Tillkommande medlemmar	10	9
Avgående medlemmar	-10	-6
<b>Summa</b>	<b>45</b>	<b>45</b>

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

### Planerad verksamhet under kommande år

2015-01-30 har ett lån á 457 206 kr lagts om till bindningstid på 5 år till 1,65% ränta, tidigare var räntan 3,83%

### Flerårsöversikt


	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 679	1 650	1 653	1 593
Resultat efter finansiella poster, tkr	169	-94	113	20
Soliditet %	47	41	43	41
Årets resultat, tkr	169	-94	113	20
Underhållsfond, tkr	697	838	641	460
Lån per kvm bostadsyta	1 997	2 246	2 303	2 424
Genomsnittlig skuldränta, %	3,5	4,0	4,4	4,3
Taxeringsvärde, tkr	50 584	50 584	42 809	42 809

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar



## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-214 964
årets resultat	<u>168 621</u>
Totalt	-46 343
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttreunderhåll	168 621
i ny räkning överförs	<u>-214 964</u>
Totalt	-46 343

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	1 679 329	1 650 449
Övriga rörelseintäkter		72 827	7 130
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 752 156</b>	<b>1 657 579</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-949 528	-1 084 176
Övriga externa kostnader		-101 500	-94 523
Personalkostnader	3	-56 026	-53 750
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 4,5		-328 221	-328 221
<b>Summa rörelsekostnad</b>		<b>-1 435 275</b>	<b>-1 560 670</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>316 881</b>	<b>96 909</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 047	1 813
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 307	-192 785
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-148 260</b>	<b>-190 972</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>168 621</b>	<b>-94 063</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>168 621</b>	<b>-94 063</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>168 621</b>	<b>-94 063</b>

*K*



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	7 850 594	8 174 151
Inventarier, verktyg och installationer	5	4 662	9 326
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 855 256</u>	<u>8 183 477</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>7 855 256</u>	<u>8 183 477</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		8 207	2 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 091	39 595
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>69 298</u>	<u>42 149</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		814 158	1 283 191
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>814 158</u>	<u>1 283 191</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>883 456</u>	<u>1 325 340</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>8 738 712</u>	<u>9 508 817</u>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		324 500	324 500
Upplåtelseavgift		2 506 231	2 506 231
Uppskrivningsfond		582 000	582 000
Fond för yttre underhåll		696 611	838 206
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 109 342	4 250 937
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-214 964	-262 496
Årets resultat		168 621	-94 063
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-46 343	-356 559
<b>Summa eget kapital</b>		4 062 999	3 894 378
<b>Långfristiga skulder</b>	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 898 208	4 644 997
<i>Summa långfristiga skulder</i>		3 898 208	4 644 997
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		342 032	122 816
Förskott från kunder		12 759	-
Leverantörsskulder		136 375	446 012
Skatteskulder		-	3 337
Övriga skulder		6 761	59 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		279 578	337 654
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		777 505	969 442
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		8 738 712	9 508 817

## Ställda panter och säkerheter

### Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckning	5 791 000	5 791 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>5 791 000</b>	<b>5 791 000</b>

### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	316 882	96 909
Erhållna räntor	8 047	1 813
Erlagda räntor	-156 307	-192 785
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	328 220	328 221
	<u>496 842</u>	<u>234 158</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>496 842</b>	<b>234 158</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-27 149	30 944
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-411 154	401 520
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>58 539</b>	<b>666 622</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-527 573	-121 816
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-527 573</b>	<b>-121 816</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-469 034</b>	<b>544 806</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 283 192</b>	<b>738 386</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>814 158</b>	<b>1 283 192</b>



## Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmaste föregående räkenskapsåret.

### Definition av nyckeltal

Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsarea enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>
Soliditet	<i>Redovisat eget kapital i förhållande till balansomslutningen</i>

### Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baserat på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	200
Byggnad, renoveringar	50
Byggnad, renoveringar	25
Byggnad, renoveringar	12,5
Målning fönster	10
Ombyggnad gästrum	20
Maskiner och inventarier	5
Radiator	20



## Noter

### Not 1 Föreningens nettoomsättning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Hyror	85 528	84 104
Hyror lokal, moms	203 832	200 132
Övriga hyror	17 500	12 000
Årsavgifter	1 336 905	1 336 260
Övriga årsavgifter	18 907	14 892
Kravavgift	660	390
Överlåtelseavgift	8 886	2 226
Pantsättningsavgift	7 111	445
<b>Summa</b>	<b>1 679 329</b>	<b>1 650 449</b>

### Not 2 Fastighetskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Städ	30 316	28 907
Hissbesiktning	2 313	2 250
Övriga fastighetskostnader	10 716	2 997
Reparationer	129 461	146 782
Reparation hissar	13 160	14 130
Reparation byggnad	76 671	206 725
El	24 187	30 486
Fjärrvärme	377 146	375 094
Vatten	44 165	39 207
Sophämtning	38 710	38 815
Fastighetsförsäkring	64 879	61 230
Bredband	67 320	67 320
Kabel-TV	8 832	8 833
Fastighetsskatt	61 652	61 400
<b>Summa</b>	<b>949 528</b>	<b>1 084 176</b>

### Not 3 Personalkostnader

#### *Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader*

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	40 500	43 200
Totala löner och ersättningar	40 500	43 200
Sociala avgifter enligt lag och avtal	11 526	10 550
<b>Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter</b>	<b>52 026</b>	<b>53 750</b>



## Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	12 965 914	12 965 914
	<u>12 965 914</u>	<u>12 965 914</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-4 791 763	-4 468 206
- Årets avskrivning enligt plan	-323 557	-323 557
	<u>-5 115 320</u>	<u>-4 791 763</u>
<b>Utgående redovisat värde på byggnad och mark</b>	<b>7 850 594</b>	<b>8 174 151</b>

<b>Taxeringsvärde</b>	2014-12-31	2013-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	21 790 000	21 790 000
Taxeringsvärde mark:	28 794 000	28 794 000
	<u>50 584 000</u>	<u>50 584 000</u>
<b>Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder:	48 800 000	48 800 000
Lokaler:	1 784 000	1 784 000
	<u>50 584 000</u>	<u>50 584 000</u>

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	32 757	32 757
Utgående anskaffningsvärde	<u>32 757</u>	<u>32 757</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-23 431	-18 767
- Årets avskrivning enligt plan	-4 664	-4 664
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-28 095</u>	<u>-23 431</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 662</b>	<b>9 326</b>



## Not 6 Eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>							
Belopp vid årets ingång	324 500	582 000	2 506 231	838 206	-262 496	-94 063	3 894 378
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>							
Reservering till fond för yttre underhåll				65 130			65 130
lanspråktagande av fond för yttre underhåll				-206 725			-206 725
Balanseras i ny räkning					47 532	94 063	141 595
Årets resultat						168 621	168 621
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>324 500</b>	<b>582 000</b>	<b>2 506 231</b>	<b>696 611</b>	<b>-214 964</b>	<b>168 621</b>	<b>4 062 999</b>

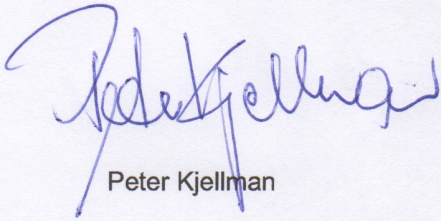
## Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta% 2014-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2015 enl låneavtal	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek	3,26	2018-03-30	74 292	682 427	722 000
Stadshypotek	1,50	Rörligt	3 612	359 194	362 900
Stadshypotek	1,67	Rörligt	-	300 000	300 000
Stadshypotek	1,67	Rörligt	-	450 000	450 000
Stadshypotek	3,83	2015-01-30	50 520	469 836	486 255
Stadshypotek	4,83	2019-04-30	79 908	675 208	719 158
Stadshypotek	-	-	-	-	220 000
Stadshypotek	2,11	2018-09-01	133 700	1 303 575	1 507 500
<b>Totalt</b>			<b>342 032</b>	<b>4 240 240</b>	<b>4 767 813</b>
Kortfristig del nästa års amortering				-342 032	-122 816
				<b>3 898 208</b>	<b>4 644 997</b>

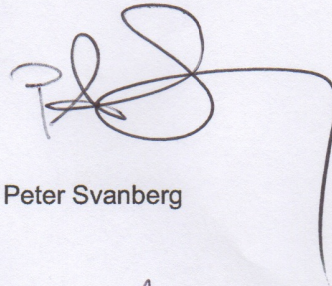


## Underskrifter

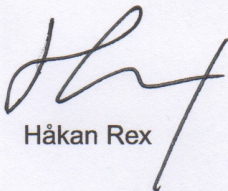
Stockholm 2015 -03-28



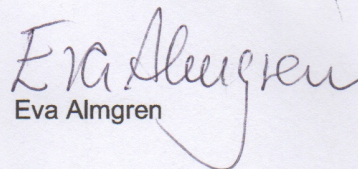
Peter Kjellman



Peter Svanberg

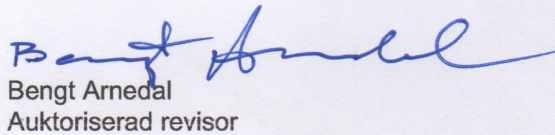


Håkan Rex



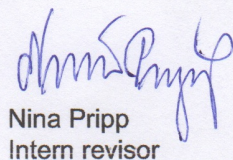
Eva Almgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2015 -03-31



Bengt Arnedal  
Auktoriserad revisor

Min revisionsberättelse har lämnats 2015 -03-28



Nina Pripp  
Intern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Carolus

Org.nr 702000 - 3203

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2014 för Bostadsrättsföreningen Carolus.

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen och för att sköta förvaltningen i enlighet med årsredovisningslagen och föreningens stadgar.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

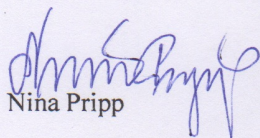
#### *Uttalanden*

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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen.

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

Jag tillstyrker även att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2015-03-28

  
Nina Pripp



## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Carolus

Org.nr 702000 - 3203

#### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Carolus för år 2014.

#### 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 skall 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 mina uttalanden.

#### Uttalanden

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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Carolus för år 2014.

#### 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 bostadsrättslagen.

#### 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 till mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm

2015-03-31

Bengt Arnedal

Bengt Arnedal  
Auktoriserad revisor



# Ordlista

Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
Inre underhåll	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstskatten. Se insatshöjning.
Korfristiga skulder	Skulder som ska regleras inom ett år.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Soliditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats
Upplåtelseavtal	Det avtal som ingås mellan förening och köpare då en bostadsrätt tillskapas och köps första gången.
Årsavgift	Den avgift som en bostadsrättshavare betalar till föreningen för att täcka föreningens olika kostnader. Avgiften betalas vanligtvis uppdelad per månad.
Årsstämma	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.