

# Årsredovisning 2017

För  
Brf Carolus

## Ordlista

<b>Anläggningstillgångar</b>	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
<b>Avskrivningar</b>	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
<b>Balansräkning</b>	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
<b>Förvaltningsberättelse</b>	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
<b>Inre reparationsfond</b>	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
<b>Inre underhåll</b>	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
<b>Insats</b>	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
<b>Insatshöjning</b>	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
<b>Kapitaltillskott</b>	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.
<b>Kortfristiga skulder</b>	Skulder som ska regleras inom ett år.
<b>Likviditet</b>	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
<b>Långfristiga skulder</b>	Skulder som ska regleras efter ett år.
<b>Motion</b>	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
<b>Omsättningstillgångar</b>	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
<b>Pantsättning</b>	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
<b>Resultaträkning</b>	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
<b>Soliditet</b>	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
<b>Ställda panter</b>	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
<b>Underhållsfond</b>	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
<b>Upplupna intäkter</b>	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
<b>Upplupna kostnader</b>	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
<b>Upplåtelse</b>	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
<b>Upplåtelseavgift</b>	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.
<b>Årsstämma</b>	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.

Årsredovisning för

# Brf Carolus

702000-3203

Räkenskapsåret

**2017-01-01 - 2017-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Carolus, 702000-3203 får härmed avge årsredovisning för 2017-01-01 - 2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

### Verksamheten

#### *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.

Föreningens bostadshus är uppförda 1907.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade och skadedjursförsäkrade hos Trygg Hansa.

Den totala arean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 2 428 kvm, varav 2 108 kvm utgör lägenhetsyta och 320 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning, bostadsrätter:

15	1 rum och kök
6	2 rum och kök
12	3 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.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1929.

Renoveringar  
Se Underhållsplanen

#### Fastighetsförvaltning

Städning av trapphus mm. har utförts av SkyClean.

Våra sopor har hämtats av Reno Nord.

Takskottning har utförts av Licensierade Takskottare AB.

Centralvärmeanläggningen har servats av Fastighetsägarna Service.

Hissarna har servats av Amsler Hiss AB.

Ekonomisk förvaltning har skötts av Azets Insight AB.



## Föreningsfrågor

### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-04-02.

### Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen.

Under året har lägenhet 34 varit uthyrd i andra hand 1/1-31/12, varvid en andrahandsuthyrningsavgift på cirka 370 kr har påförts månadsavgiften.

### Överlåtelse

Under året har lägenheterna 28 och 31 överlåtits.

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 Azets Insight 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 (2017-04-27) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Peter Kjellman	Ledamot	Ordförande
Sandra Fernholm	Ledamot	
Christine Alamaa	Ledamot	Sekreterare
Peter Svanberg	Ledamot	1/1-6/9
Camilla Helmersson	Suppleant	
Anna Rogner	Suppleant	Kassör
Helena Nyqvist	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en av suppleanterna. Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden.

### Revisorer och revisorssuppleanter

Christina Gotting, extern revisor

AnnaMaria Granholm, intern revisor

### Valberedning

Claudio Skubla, sammankallande

Sandra Linell

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2017.

### Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 315 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

### Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2018.

Budgeten visar på ett resultat på - 232 000 kronor.

### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.



### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Källarlokalen har försetts med ny port (dubbeldörrar) mot Rörstrandsgatan av TeamGuard AB.

Obligatorisk Ventilationsbesiktning (OVK) har påbörjats men inte kunnat avslutas p.g.a. trassel med lägenhetsnycklar och med besiktningsförrättaren. Fem lägenheter återstår.

I gathusets källare har upptäckts att några horisontella avloppsrör (hängande i taket) har rostat sönder. Dessa rör har därför ersatts med nya rör i plast.

Gästrummet har varit uthyrt till SHIS (Stiftelsen Hotellhem i Stockholm) för asylboende 1/1 - 14/9. Därefter har gästrummet återgått till medlemmarna eftersom SHIS inte kunnat finna någon lämplig hyresgäst.

Traditionell städning av gemensamma ytor inkluderande korvgrillning mm. genomfördes den 6 maj.

Ommålning av fönster har utförts av Bygghantverkarna Jakub och Far AB, som har målat om gathusets fönster mot Rörstrandsgatan på våningarna 1-5 tr. (44 st) samt gårdshusets fönster och balkongdörrar mot yttre gården på våningarna 2-4 tr. (22 fönster/balkongdörrar), d.v.s. på fasaderna mot söder som är mest utsatta för solljus. Totalt 66 fönster/balkongdörrar till en total kostnad på 240 000 kr eller 3 600 kr/fönster.

Under sommaren skedde en smärre råttinvasion på gårdarna. Efter det att sophuset inklusive behållarna för sopsäckarna städats, AntiCimex satt ut två råttfällor, samt jämthunden Niia (boende hos Askebris, gårdshuset NB) förtjänstfullt fångat fyra råttor, en i gårdshusets trapphus och tre på innergården i anslutning till sophuset, avtog problemet. WiseTrap, en råttfälla inhyrd från Anticimex och monterad på vår utgående avloppsledning, har under året dödat 72 råttor.

Sommarens strejk bland soppubbarna har förorsakat problem med överfulla sopsäckar.

Svängdörrarna i gathusets entré har reparerats och målats om av TeamGuard AB.

Glögg i Porten gick av stapeln den 6 december.

En motionscykel har skänkts till Föreningen och placerats i hobbyrummet.

### Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	42	44
Tillkommande medlemmar	2	3
Avgående medlemmar	-2	-4
<b>Summa</b>	<b>42</b>	<b>43</b>

\*Antalet medlemmar var felräknade för 2016.

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.



## Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 687	1 704	1 666	1 679
Resultat efter finansiella poster, tkr	-57	-139	-88	169
Soliditet, %	50	49	47	47
Kassalikviditet, %	84	93	111	114
Underhållsfond, tkr	1 194	1 017	865	697
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 649,3	1 792,7	1 854,0	1 997,3
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	658	658	630	630
Genomsnittlig skuldränta, %	2,3	2,4	2,5	3,5
Taxeringsvärde, tkr	59 140	59 140	50 584	50 584

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems-Uppskrivnings- 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	1 017 032	-454 656	-139 081	3 836 026
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>							
Reservering till fond för yttre underhåll				177 420			177 420
lanspråktagande av fond för yttre underhåll							
Balanseras i ny räkning					-316 501	139 081	-177 420
Årets resultat						-57 071	-57 071
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>324 500</b>	<b>582 000</b>	<b>2 506 231</b>	<b>1 194 452</b>	<b>-771 157</b>	<b>-57 071</b>	<b>3 778 955</b>

*by*

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-771 157
årets resultat	-57 071
Totalt	<hr/> -828 228
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	-326 531
reserveras till fond för yttreunderhåll	177 420
i ny räkning överförs	-679 117
Totalt	<hr/> -828 228

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

*en*



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 686 853	1 703 961
Övriga rörelseintäkter		-	33 935
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 686 853</b>	<b>1 737 896</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 156 670	-1 271 672
Övriga externa kostnader		-105 918	-132 600
Personalkostnader	4	-61 933	-56 410
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-346 714	-332 146
<b>Summa rörelsekostnad</b>		<b>-1 671 235</b>	<b>-1 792 828</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>15 618</b>	<b>-54 932</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 913	11 559
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 602	-95 708
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-72 689</b>	<b>-84 149</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-57 071</b>	<b>-139 081</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-57 071</b>	<b>-139 081</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-57 071</b>	<b>-139 081</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	6 880 074	7 203 392
Inventarier, verktyg och installationer	6	85 076	34 008
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		6 965 150	7 237 400
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		6 965 150	7 237 400
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		5 850	11 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 321	73 807
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		109 171	85 499
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		529 923	583 914
<i>Summa Kassa och bank</i>		529 923	583 914
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		639 094	669 413
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		7 604 244	7 906 813

*Elly*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<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		1 194 452	1 017 032
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 607 183	4 429 763
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-771 157	-454 656
Årets resultat		-57 071	-139 081
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-828 228	-593 737
<b>Summa eget kapital</b>		3 778 955	3 836 026
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 061 562	3 353 074
<i>Summa långfristiga skulder</i>		3 061 562	3 353 074
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		291 512	291 512
Förskott från kunder		12 759	12 759
Leverantörsskulder		201 120	143 385
Övriga skulder		5 296	3 767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		253 040	266 290
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		763 727	717 713
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		7 604 244	7 906 813

*efj*

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	15 618	-54 932
Erhållna räntor	8 913	11 559
Erlagda räntor	-81 602	-95 708
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	346 713	332 146
	<u>289 642</u>	<u>193 065</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>289 642</b>	<b>193 065</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-23 672	-5 031
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	46 014	-133 374
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>311 984</b>	<b>54 660</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-74 463	-42 510
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-74 463</b>	<b>-42 510</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-291 512	-291 512
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-291 512</b>	<b>-291 512</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-53 991</b>	<b>-279 362</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>583 914</b>	<b>863 276</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>529 923</b>	<b>583 914</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Ar</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

### Not 2 Nettoomsättning

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Hyror	126 810	114 388
Hyror lokal, moms	197 263	202 368
Övriga hyror	-	13 400
Årsavgifter	1 336 775	1 336 776
Övriga årsavgifter	22 164	21 900
Andrahandsuthyrning	-	11 120
Bredband	3 000	2 750
Kravavgift	840	1 260
Öresutjämning	1	-1
<b>Summa</b>	<b>1 686 853</b>	<b>1 703 961</b>

*ew*

### Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Städ	30 914	27 387
Sotning	22 758	-
Hissbesiktning	2 422	2 374
Övriga fastighetskostnader	9 151	17 897
Reparationer	48 842	224 521
Reparation hissar	14 580	24 325
Reparation byggnad	326 531	252 284
Serviceavtal	12 139	8 696
El	30 946	29 220
Fjärrvärme	358 439	390 329
Vatten	46 511	40 877
Sophämtning	36 053	42 148
Fastighetsförsäkring	78 786	74 165
Bredband	67 472	68 310
Kabel-TV	9 072	8 824
Fastighetsskatt	62 054	60 315
<b>Summa</b>	<b>1 156 670</b>	<b>1 271 672</b>

### Not 4 Personalkostnader

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

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	48 550	44 550
Totala löner och ersättningar	48 550	44 550
Sociala avgifter enligt lag och avtal	13 383	11 860
<b>Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter</b>	<b>61 933</b>	<b>56 410</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	12 383 914	12 383 914
	12 383 914	12 383 914
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-5 762 521	-5 438 877
- Årets avskrivning enligt plan	-323 319	-323 644
	-6 085 840	-5 762 521
Ingående uppskrivningar		
- Vid årets början	582 000	582 000
	582 000	582 000
<b>Utgående redovisat värde på byggnad och mark</b>	<b>6 880 074</b>	<b>7 203 393</b>

<b>Taxeringsvärde</b>	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsbeteckning Volontären 18</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	20 814 000	20 814 000
Taxeringsvärde mark:	38 326 000	38 326 000
	<u>59 140 000</u>	<u>59 140 000</u>

**Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande**

Bostäder:	57 800 000	57 800 000
Lokaler:	1 340 000	1 340 000
	<u>59 140 000</u>	<u>59 140 000</u>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	75 267	32 757
- Nyanskaffningar	74 463	42 510
Utgående anskaffningsvärde	<u>149 730</u>	<u>75 267</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-41 259	-32 757
- Årets avskrivning enligt plan	-23 395	-8 502
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-64 654</u>	<u>-41 259</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>85 076</b>	<b>34 008</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	Ränta% 2017-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2018 enl låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen					
Stadshypotek	3,26	2018-03-30	74 292	459 551	533 843
Stadshypotek	1,25	Rörligt	3 612	348 358	351 970
Stadshypotek	1,28	Rörligt	-	300 000	300 000
Stadshypotek	1,28	Rörligt	-	450 000	450 000
Stadshypotek	1,64	2020-01-30	-	457 206	457 206
Stadshypotek	4,83	2019-04-30	79 908	435 484	515 392
Stadshypotek	2,11	2018-09-01	133 700	902 475	1 036 175
<b>Totalt</b>			<b>291 512</b>	<b>3 353 074</b>	<b>3 644 586</b>

**Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

*Ställda säkerheter*

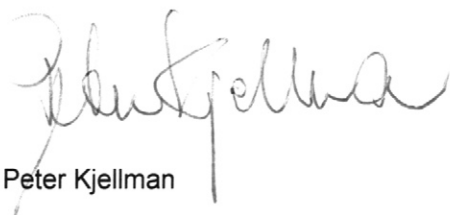
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	5 791 000	5 791 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>5 791 000</b>	<b>5 791 000</b>

*Eventalförpliktelser*

Inga Inga

## Underskrifter

Stockholm 2018- 03 -14



Peter Kjellman

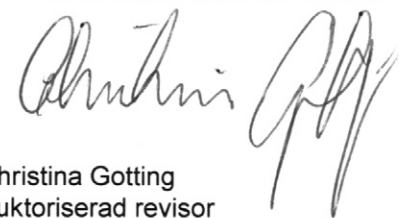


Sandra Fernholm




Christine Alamaa

Min revisionsberättelse har lämnats 2018- 08 - 28



Christina Gotting  
Auktoriserad revisor

Min revisionsberättelse har lämnats 2018- 03 - 28



AnnaMaria Granholm  
Intern revisor



# 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 2017.

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 2017 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 revisionssed 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 revisorssed 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 fel.

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 revisionssed 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 fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision 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 fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.



- skaffar jag 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 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 2017 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

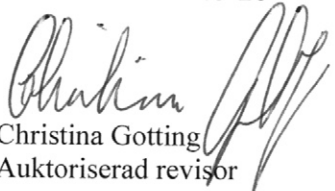
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


- 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 2018-03-28

  
Christina Gotting  
Auktoriserad revisör

  
Annamaria Granholm