

# Årsredovisning 2016

För  
Brf Carolus

Årsredovisning för

# Brf Carolus

702000-3203

Räkenskapsåret

**2016-01-01 - 2016-12-31**

**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 2016-01-01 - 2016-12-31. 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 följande lägenheter varit uthyrda i andra hand, varvid en andrahandsuthyrningsavgift på cirka 370 kr har påförts månadsavgiften

Lägenhet 5: 1/2 - 31/12

Lägenhet 8: 1/1 - 30/6

Lägenhet 30: 1/1 - 31/12

Lägenhet 34: 1/9 - 31/12

### 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 Azets Insight AB.

Under året har lägenheterna 25, 30 och 35 överlåtits.

### 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 (2016-05-02) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Peter Kjellman	Ledamot	Ordförande
Anna Rogner	Ledamot	Kassör
Camilla Helmersson	Ledamot	
Peter Svanberg	Ledamot	
Christine Alamaa	Suppleant	Sekreterare
Erik Persson	Suppleant	
Sandra Classon	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 11 st. protokollförda sammanträden.

### Revisorer och revisorssuppleanter

Christina Gotting, extern revisor

AnnaMaria Granholm, intern revisor

### Valberedning

Claudio Skubla, sammankallande

AnnaMaria Granholm

### Föreningens ekonomi

#### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2016.

#### Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 268 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 2017.

Budgeten visar på ett resultat på - 140 900 kronor.



Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Dubbla dörröppnare/stängare har monterats på gathusets port mot gården

I tvättstugan har båda tvättmaskinerna och torktumblaren bytts ut mot nya maskiner.

Då de befintliga planteringslådorna på gården hade börjat falla sönder, beställde Styrelsen nya planteringslådor inklusive jord och plantering av växter av Stadsträdgården AB, till en kostnad av 270 000 kr inklusive moms. I samband med leveransen kom frågan upp om gårdsbjälklaget skulle klara vikten från de stora planteringslådorna, varför leveransen stoppades och CBI (Cement och Betonginstitutet) rådfrågades. När CBI lämnat klartecken kunde även de stora planteringslådorna färdigställas.

Tretton säkerhetsdörrar, bekostade av medlemmarna och beställda av Styrelsen, har monterats av TeamGuard AB.

En både för BRF och medlemmen kostsam vattenskada inträffade i gårdshusets lägenhet 25, (otätt tätskikt i duschrum som hade byggts om 2002 av den dåvarande medlemmen). Kostnaden för BRF uppgick till 155 000 kr inklusive moms varav fastighetsförsäkringen bidrog med 34 000 kr. Skälet till de höga kostnaderna var att ombyggnaden 2002 inte skett enligt gällande normer och att försäkringsbolaget därför inte betalade för den standardhöjning som det innebär att bygga om enligt normerna.

Temperaturen på ut- och ingående varmvattenledning har kontrollerats en gång per månad efter påpekande av Stockholms Miljöförvaltning. Detta görs för att reducera risken för legionärssjuka. Temperaturavläsningar gjordes redan tidigare av Fastighetsägarna i samband med deras tillsyn av centralvärmepannan (3-4 ggr/år), resultaten har varit godkända.

Möjligheterna att inreda bilparkeringsplatser i källaren har utretts av Sweco. Kvarstående fråga gäller breddning av porten mot Rörstrandsgatan, men eftersom Sweco inte hade resurser att slutföra utredningen har Styrelsen beslutat att tillsvidare bordlägga frågan.

För att förbättra centralvärmesystemet har Styrelsen börjat undersöka möjligheterna att förse samtliga radiatorer med termostater, och detta är fortfarande under utredning.

Extra föreningsstämma hölls den 17 februari

Följande förslag av styrelsen godkändes av stämman:

- uthyrning av gästrum till Stiftelsen Hotellhem i Stockholm
- stadgeändring avseende tidpunkt för ordinarie stämma
- stadgeändring avseende kallelse till stämma med e-post

Följande förslag av styrelsen avslogs av stämman:

- övergång till postutdelning i fastighetsboxar istället för brevinkast

Gästrummet kunde hyras av medlemmar under perioden 2016-01-01 - 2016-05-19, och hyrdes då ut 37 gånger. Från och med 2016-05-20 hyrs gästrummet ut till Stiftelsen Hotellhem i Stockholm under ett års tid.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 maj.

Traditionell städning av gemensamma ytor genomfördes den 22 maj och avslutades med grillfest.

Glögg i Porten gick av stapeln den 15 december.



## Medlemsinformation

	2016-12-31	2015-12-31
Vid räkenskapsårets början	44	44
Tillkommande medlemmar	3	5
Avgående medlemmar	-4	-5
<b>Summa</b>	<b>43</b>	<b>44</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.

## Flerårsöversikt

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 704	1 666	1 679	1 650
Resultat efter finansiella poster, tkr	-139	-88	169	-94
Soliditet, %	49	47	47	41
Kassalikviditet, %	93	111	114	137
Underhållsfond, tkr	1 017	865	697	838
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 792,7	1 854,0	1 997,3	2 245,8
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	658	630	630	629
Genomsnittlig skuldränta, %	2,4	2,5	3,5	4,0
Taxeringsvärde, tkr	59 140	50 584	50 584	50 584

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems-Uppskrivnings- insatser	Uppplåtelse- fond	Fond för yttre avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt	
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>							
Belopp vid årets ingång	324 500	582 000	2 506 231	865 232	-214 964	-87 892	3 975 107
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>							
Reservering till fond för yttre underhåll				151 800			151 800
lanspråktagande av fond för yttre underhåll							
Balanseras i ny räkning				-239 692	87 892		-151 800
Årets resultat					-139 081		-139 081
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>324 500</b>	<b>582 000</b>	<b>2 506 231</b>	<b>1 017 032</b>	<b>-454 656</b>	<b>-139 081</b>	<b>3 836 026</b>

*BU*

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-454 656
årets resultat	-139 081
Totalt	<u>-593 737</u>
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttreunderhåll i ny räkning överförs	177 420
Totalt	<u>-771 157</u>

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 703 961	1 665 655
Övriga rörelseintäkter		33 935	4 818
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<u>1 737 896</u>	<u>1 670 473</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 271 672	-1 131 938
Övriga externa kostnader		-132 600	-149 633
Personalkostnader	4	-56 410	-57 867
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-332 146	-328 219
<b>Summa rörelsekostnad</b>		<u>-1 792 828</u>	<u>-1 667 657</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-54 932	2 816
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 559	10 411
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 708	-101 119
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-84 149</u>	<u>-90 708</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-139 081</u>	<u>-87 892</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-139 081</u>	<u>-87 892</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-139 081</u>	<u>-87 892</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	7 203 392	7 527 037
Inventarier, verktyg och installationer	6	34 008	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		7 237 400	7 527 037
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		7 237 400	7 527 037
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	2 402
Övriga fordringar		11 692	5 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 807	72 808
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		85 499	80 468
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		583 914	863 276
<i>Summa Kassa och bank</i>		583 914	863 276
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		669 413	943 744
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		7 906 813	8 470 781

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</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		1 017 032	865 232
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 429 763	4 277 963
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-454 656	-214 964
Årets resultat		-139 081	-87 892
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-593 737	-302 856
<b>Summa eget kapital</b>		3 836 026	3 975 107
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 353 074	3 644 586
<i>Summa långfristiga skulder</i>		3 353 074	3 644 586
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		291 512	291 512
Förskott från kunder		12 759	12 759
Leverantörsskulder		143 385	20 281
Övriga skulder		3 767	252 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		266 290	274 525
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		717 713	851 088
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		7 906 813	8 470 781

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	-54 932	2 816
Erhållna räntor	11 559	10 411
Erlagda räntor	-95 708	-101 119
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	332 146	328 219
	<u>193 065</u>	<u>240 327</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>193 065</b>	<b>240 327</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-5 031	-11 170
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-133 374	124 103
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>54 660</b>	<b>353 260</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-42 510	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-42 510</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-291 512	-304 142
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-291 512</b>	<b>-304 142</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-279 362</b>	<b>49 118</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>863 276</b>	<b>814 158</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>583 914</b>	<b>863 276</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>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

### Not 2 Nettoomsättning

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Hyror	114 388	85 440
Hyror lokal, moms	202 368	202 332
Övriga hyror	13 400	17 200
Årsavgifter	1 336 776	1 336 776
Övriga årsavgifter	21 900	23 007
Andrahandsuthyrning	11 120	-
Bredband	2 750	-
Kravavgift	1 260	900
Öresutjämning	-1	-
<b>Summa</b>	<b>1 703 961</b>	<b>1 665 655</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Städ	27 387	31 280
Sotning	-	7 783
Hissbesiktning	2 374	2 312
Övriga fastighetskostnader	17 897	10 635
Reparationer	224 521	61 273
Reparation hissar	24 325	13 005
Reparation byggnad	252 284	305 564
Serviceavtal	8 696	-
El	29 220	25 418
Fjärrvärme	390 329	392 040
Vatten	40 877	43 536
Sophämtning	42 148	36 456
Fastighetsförsäkring	74 165	63 908
Bredband	68 310	67 320
Kabel-TV	8 824	8 820
Fastighetsskatt	60 315	62 588
<b>Summa</b>	<b>1 271 672</b>	<b>1 131 938</b>

### Not 4 Personalkostnader

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

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	44 550	46 000
Totala löner och ersättningar	44 550	46 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	11 860	11 867
<b>Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter</b>	<b>56 410</b>	<b>57 867</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	12 383 914	12 965 914
	12 383 914	12 965 914
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-5 438 877	-5 115 320
- Årets avskrivning enligt plan	-323 644	-323 557
	-5 762 521	-5 438 877
Ingående uppskrivningar *		
- Vid årets början	582 000	-
	582 000	-
<b>Utgående redovisat värde på byggnad och mark</b>	<b>7 203 393</b>	<b>7 527 037</b>

\* Uppskrivningsfonden har tidigare inte specificerats i denna not.

<b>Taxeringsvärde</b>	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsbeteckning Volontären 18</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	20 814 000	21 790 000
Taxeringsvärde mark:	38 326 000	28 794 000
	<u>59 140 000</u>	<u>50 584 000</u>

<b>Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder:	57 800 000	48 800 000
Lokaler:	1 340 000	1 784 000
	<u>59 140 000</u>	<u>50 584 000</u>

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	32 757	32 757
- Nyanskaffningar	42 510	
Utgående anskaffningsvärde	<u>75 267</u>	<u>32 757</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-32 757	-28 095
- Årets avskrivning enligt plan	-8 502	-4 662
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-41 259</u>	<u>-32 757</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 008</b>	<b>-</b>

## Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta% 2016-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2017 enl låneavtal	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen					
Stadshypotek	3,26	2018-03-30	74 292	533 843	608 135
Stadshypotek	1,25	Rörligt	3 612	351 970	355 582
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	515 392	595 300
Stadshypotek	2,11	2018-09-01	133 700	1 036 175	1 169 875
<b>Totalt</b>			<b>291 512</b>	<b>3 644 586</b>	<b>3 936 098</b>

## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

<i>Ställda säkerheter</i>	2016-12-31	2015-12-31
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

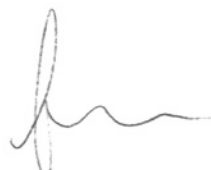
eq

## Underskrifter

Stockholm 2017-02 - 15

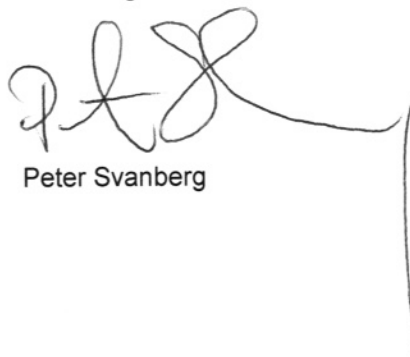


Peter Kjellman




Anna Rogner

Camilla Helmersson



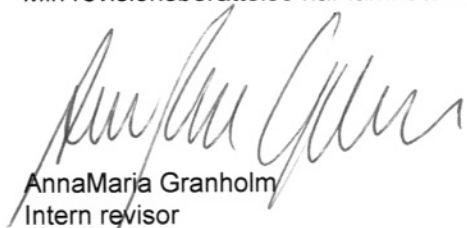
Peter Svanberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-03 -28



Christina Gotting  
Auktoriserad revisor

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-03 -28



AnnaMaria Granholm  
Intern revisor

## 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.



# 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 2016.

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 2016 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 fel.

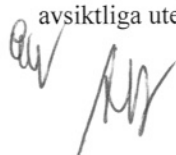
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört 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 fel. 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 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 2016 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

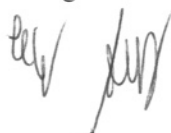
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa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

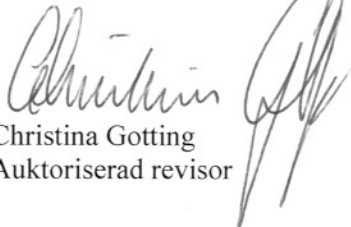
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 2017-03-28

  
Christina Gotting  
Auktoriserad revisor

  
AnnaMaria Granholm