



Brf Helsingborg Carolus nr 3

# ÅRSREDOVISNING

2023

# DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

## Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

## Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

## Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

## Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se).



# HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknads bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

Styrelsen för Bostadsrättsförening Brf Helsingborg Carolus nr 3, org.nr 769619-6406, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som förvärvade fastigheten Carolus 3 inkl mark i juli -09 och upplåter i denna fastighet bostadsrättslägenheter enligt nedan. Föreningen har sitt säte i Helsingborg Kommun och fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Drottninggatan 120.

Fastigheten är ombildad till bostadsrättsförening under våren 2009. Föreningen har 9 bostadslägenheter med en totalyta om 1 011 m<sup>2</sup>.

Föreningen har för närvarande 5 parkeringsplatser varav en plats utgör hantverkarplats enl servitutsavtal.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

3 rum & kök, 1 st  
4 rum & kök, 8 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Stambyte har skett i föreningen under 1984.

Under 2018 gjordes större renoveringar på fasad, tak och fönster (underhåll på ca 1,2 miljoner).

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har utfört löpande besiktningar under det gångna verksamhetsåret. Underhållsplanen uppdateras löpande. Under våren 2024 kommer SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB att utföra en ny.

De underhållsåtgärder som utförts under året är följande:

- Hissen: Totalrenovering/moderniserad med gällande tillgänglighetskrav.
- OVK/Takfläktbyte: Ny ventilationsfläkt installerad i fastigheten, samt nytt ventilationssystem i lägenhet 9005 (gårdshuset). OVK genomförd och godkänd.
- Energideklaration: Utförd och godkänd.

För de närmsta tio åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- Renovering av porten mot Drottninggatan
- Mindre fasadarbeten

Årets resultat uppgår till ca - 851 000 kr, föregående år var motsvarande ca - 478 000 kr.

Balansställning per 2023-12-31

Likvida medel på föreningens checkräkningskredit uppgår till 541 708 kr. Föreningen har en beviljad checkräkningskredit på 500 000 kr på detta bankkonto.

## Medlemsinformation

Vid årets slut 2023-12-31 hade föreningen 15 medlemmar.  
Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2023.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:  
Anna Arturén, ordförande  
Fredrik Nilsson  
Emmy Slinge

Suppleant:  
Christel Ljunggren

Valberedning har varit Styrelsen. Revisor har varit Afrodita Cristea, BoRevision AB, vald på årsstämman.

Föreningens mål är att ha en stabil kostnads- och avgiftsutveckling över tiden. Detta avses uppnås genom fortlöpande tillsyn av löpande kostnadsbärande avtal.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna inkl p-plats gården med 3,5 % per 1 januari 2024.

## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	726	637	594	594
Resultat efter finansiella poster, tkr	-851	-478	-385	-102
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-851	-478	-385	-102
Soliditet ( %)	68	71	73	74
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	681	603	553	553
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	95	-	-
Energikostnad el, värme & VA, kr/kvm	158	167	-	-
Lån, kr/kvm	9 199	8 640	7 665	7 678
Lån, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	9 199	8 640	-	-
Sparande, kr/kvm	90	63	-	-
Räntekänslighet i %	14	14	14	14
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	-	-	50 227	41 525

Flerårsöversikten är uppdaterad 2023 med nya obligatoriska nyckeltal.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.  
Alla nyckeltal är beräknade på totala yta på 1 011 kvm.  
I årsavgifterna ingår värme och vatten men inte hushållsel.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.  
Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7 %
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

### Upplysning vid förlust

Föreningen har under året gjort en omfattad moderniserad hissrenovering, installerat ny trappbelysning m.m som bidrar till underskottet. Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar aktivt för att förbättra föreningens ekonomiska ställning. Föreningen höjde årsavgifterna den 1 januari 2023 med 8 % och 2024 med 3,5 %. Styrelsen kommer framöver att fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och kommer, vid behov, att höja avgifterna ytterligare framöver.

### Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Bundet EK</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	15 907 436	8 029 944		-2 148 225	-478 229
Disposition enligt stämmobeslut				-478 229	478 229
Från fond för yttre underhåll			-64 815	64 815	
Till fond för yttre underhåll			64 815	-64 815	
Årets resultat					-851 639
<b>Vid årets slut</b>	<b>15 907 436</b>	<b>8 029 944</b>	<b>-</b>	<b>-2 626 454</b>	<b>-851 639</b>

### Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-851 639	-478 229
Uttag ur Fond för yttre underhåll	64 815	64 815
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-64 815	-64 815
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>-851 639</b>	<b>-478 229</b>

### Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 626 454,00
Årets resultat	-851 639,24
<b>Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag</b>	<b>-3 478 093,24</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	718 812	637 416
Övriga rörelseintäkter		7 712	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>726 524</b>	<b>637 416</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och fastighetskostnader	2	-1 119 095	-732 794
Övriga externa kostnader	3	-74 403	-67 414
Personalkostnader och arvoden		-12 612	-5 511
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-164 410	-164 410
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 370 520</b>	<b>-970 129</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-643 996</b>	<b>-332 713</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	9 359	998
Räntekostnader och liknande resultatposter		-217 002	-146 514
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-207 643</b>	<b>-145 516</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-851 639</b>	<b>-478 229</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-851 639</b>	<b>-478 229</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-851 639</b>	<b>-478 229</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		29 511 014	29 674 196
Inventarier, verktyg och installationer	6	2 456	3 684
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 513 470</b>	<b>29 677 880</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 513 470</b>	<b>29 677 880</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		22 376	15 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 359	13 344
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>37 735</b>	<b>28 646</b>
<i>Kassa och bank</i>	7	541 708	485 149
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>579 443</b>	<b>513 795</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 092 913</b>	<b>30 191 675</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		15 907 436	15 907 436
Uppskrivningsfond		8 029 944	8 029 944
Summa bundet eget kapital		23 937 380	23 937 380
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-2 626 454	-2 148 225
Årets resultat		-851 639	-478 229
Summa ansamlad förlust		-3 478 093	-2 626 454
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 459 287</b>	<b>21 310 926</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	8	7 710 000	7 723 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 710 000</b>	<b>7 723 000</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 590 500	1 013 000
Leverantörsskulder		197 660	46 641
Aktuella skatteskulder		27 972	26 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		107 494	71 306
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 923 626</b>	<b>1 157 749</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 092 913</b>	<b>30 191 675</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-851 639	-478 229
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	164 410	164 410
	<u>-687 229</u>	<u>-313 819</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-687 229</b>	<b>-313 819</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-9 089	-1 297
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	188 377	6 320
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-507 941</b>	<b>-308 796</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	600 000	1 000 000
Amortering av låneskulder	-35 500	-13 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>564 500</b>	<b>987 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>56 559</b>	<b>678 204</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>485 149</b>	<b>-193 055</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>541 708</b>	<b>485 149</b>

## NOTER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

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

#### Redovisningsprinciper- värderingar lägenheter

Värderingar av samtliga lägenheter: Brf Carolus nr 3 har låtit värdera samtliga lägenheter eftersom omfattande investeringar har skett i medlemmarnas lägenheter samt i den av föreningen ägda fastigheten. Mäklarfirman Bjurfors har därvid intervallvärderat lägenheterna (högst/lägst) maj 2020 och i det lägre intervallet angett värdet till 37 miljoner kronor. Detta värde skall jämföras med det bokförda värdet på 30 miljoner kronor (2020). På bokföringsdagen 2020-12-31 höjdes värdet på marken med 8 029 944 kr (enl taxeringsvärdesnorm) till 13 600 000 kr som bokas på tillgångssidan och motbokas i uppskrivningsfond under bundet eget kapital. Det bundna egna kapitalet i föreningen uppgår därefter till 23 937 380 kr.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av enligt en progressiv plan. Från och med 2014 års bokslut är avskrivningsplanen rak och på 120 år räknat från föreningens förvärsår 2009. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
-Byggnader	Rak (Annuitet)	120 år
- Om- och tillbyggnad		10 år
- Inventarie tvättmaskin		10 år

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar ska reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter göras med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxerade byggnadsvärde. Föreningen väljer att göra avsättning med 0,3% av det totala taxeringsvärdet, vilket motsvarar 64 815 kr. Reserveringen beslutas av styrelsen.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

## NOTER

### Not 1 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	681 216	603 186
Hyror	36 996	34 230
<b>Summa</b>	<b>718 212</b>	<b>637 416</b>

### Not 2 Drift och fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Energi	24 709	145 350
Uppvärmning	109 180	
Vatten	26 093	23 763
Renhållning	32 213	29 057
Fastighetservice	55 111	57 519
Försäkring	13 344	12 333
Löpande underhåll	59 532	73 098
Planerat underhåll	784 612	378 003
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	14 301	13 671
<b>Summa</b>	<b>1 119 095</b>	<b>732 794</b>

### Specifikation Fastighetsavgift/-skatt

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift/-skatt	14 301	13 671

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per lägenhet eller, om det ger en lägre avgift 0,3% av taxeringsvärdet. Maxbeloppet år 2023 uppgick till 1 589 kr. Fastighetsavgiften för Brf Carolus 3 beräknas på 9 lägenheter.

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningskostnader	58 063	52 044
Arvode extern revisor	13 075	12 550
Medlemsverksamhet	3 265	2 820
<b>Summa</b>	<b>74 403</b>	<b>67 414</b>

### Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, övriga	9 359	998
<b>Summa</b>	<b>9 359</b>	<b>998</b>

## Not 5 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	17 574 536	17 574 536
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	17 574 536	17 574 536
Ingående ackumulerad avskrivningar	-1 500 340	-1 337 158
Årets avskrivningar	-163 182	-163 182
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 663 522	-1 500 340
Anskaffningsvärde mark	13 600 000	13 600 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>29 511 014</b>	<b>29 674 196</b>

Föreningen skriver av byggnader enligt en 120-årig rak avskrivningsplan (K2). Avskrivningsplanen har anpassats till den bedömda nyttjandeperioden. I årets avskrivningar ingår också avskrivningskostnad på 11 875 kr för fibernätinvesteringen. Vid bokslut (2020-12-31) höjdes värdet på marken med 8 029 944 kr på tillgångssidan och motbokades i uppskrivningsfond under bundet eget kapital under Eget kapital och skulder. Se under "redovisningsprinciper".

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	12 805 000	8 800 000	21 605 000
<b>Summa</b>	<b>12 805 000</b>	<b>8 800 000</b>	<b>21 605 000</b>

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 280	12 280
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 280	12 280
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 596	-7 368
Årets avskrivningar	-1 228	-1 228
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 824	-8 596
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 456</b>	<b>3 684</b>

## Not 7 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	541 708	485 149
<b>Summa</b>	<b>541 708</b>	<b>485 149</b>

Föreningen har en beviljad checkräkningskredit på 500 000 kr.

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek AB	4,75%	2023-12-18	2024-03-18	577 500	-
Stadshypotek AB	2,31%	2026-10-30	2026-10-30	39 000	52 000
Stadshypotek AB	0,82%	2026-09-01	2026-09-01	2 228 000	2 228 000
Stadshypotek AB	2,71%	2025-09-01	2025-09-01	2 228 000	2 228 000
Stadshypotek AB	3,9%	2027-09-01	2027-09-01	2 228 000	2 228 000
Stadshypotek AB	1,55%	2023-12-01	2024-12-03	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	1,39%	2027-01-30	2027-01-30	1 000 000	1 000 000
<b>Summa</b>				<b>9 300 500</b>	<b>8 736 000</b>
varav kortfristig del				1 590 500	1 013 000
varav kortfristig del				7 710 000	7 723 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	14 700 000	14 700 000
Varav i eget förvar	-3 650 000	-3 650 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>11 050 000</b>	<b>11 050 000</b>

### Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg,

Anna Arturén

Fredrik Nilsson

Emmy Slinge

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift.

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB

# Verifikat

Transaktion 09222115557516700219

## Dokument

859 Carolus årsredovisning 2023 digital sign.pdf  
Huvuddokument  
12 sidor  
Startades 2024-05-03 10:02:17 CEST (+0200) av HSB  
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
Färdigställt 2024-05-08 14:53:42 CEST (+0200)

## Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
HSB Nordvästra Skåne  
e-signering@hsbnvs.se

## Signerare

Anna Arturén (AA)  
anna.arturen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNA ARTURÉN"  
Signerade 2024-05-06 18:09:45 CEST (+0200)

Fredrik Nilsson (FN)  
fredrik.nilsson26@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"FREDRIK NILSSON"  
Signerade 2024-05-03 10:44:16 CEST (+0200)

Emmy Slinge (ES)  
emmy@slinge.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Emmy Sofie Slinge"  
Signerade 2024-05-08 09:58:44 CEST (+0200)

Afrodita Cristea (AC)  
afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AFRODITA DORINA CRISTEA"  
Signerade 2024-05-08 14:53:42 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557516700219

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Helsingborg Carolus 3, org.nr. 769616-2044

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Helsingborg Carolus 3 för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Helsingborg Carolus 3 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## AFRODITA DORINA CRISTEA

### Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 26df75eb870fe7[...]175c6596e67da

IP: 4.245.xxx.xxx

2024-05-08 12:53:08 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# ORDLISTA

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omförding mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne