

Årsredovisning 2024

Brf Carolus

702000-3203



Välkommen till årsredovisningen för Brf Carolus

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-05-07. Stadgar registrerades 2023-12-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Volontären 18	1925	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 35 bostadsrätter om totalt 2 109 kvm och 2 lokaler om 320 kvm. Byggnadernas totalyta är 2458 kvm.

Styrelsens sammansättning

Håkan Rex	Ordförande
Camilla Helmersson	Sekreterare
Kristoffer Pettersson	Kassör
Kristina Maria Annell	Ledamot
Mariann Sonja Margareta Odelhall	Suppleant
Michelle Broman Ek	Suppleant

Valberedning

Karl-Axel Pettersson
Peter Kjellman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av - styrelsen, - två ordinarie styrelseledamöter i förening, eller - en ordinarie styrelseledamot i förening med en av styrelsens suppleanter.

Revisorer

Eva Christina Gotting	Revisor	Gotting Revision AB
Karin Birgitta Holm Wahlberg	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Obligatorisk Ventilationskontroll.
● Byte hisslinor gatuhuset.
● Sotning av rökkanaler.
● Lagning tätskikt innergården.
● Stammarna har spolats.
● Ny mangel.

Planerade underhåll

- 2025** ● Relining av delar eller hela köks-avloppsstammarna i gårdshuset och för ettorna i gatuhuset (de stammarna som byttes 1980)
● Dagvattenbrunnarna ska ses över i enlighet med underhållsplanen.
● Fjärrvärmecentralen behöver kontrolleras i enlighet med underhållsplanen.
● Slamsugning sandfång.
- 2025-2026** ● Renovering och utbyggnation av soprummet att inkludera återvinning

Avtal med leverantörer

Centralvärmeanläggning, service	Fastighetsägarna Service
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Hissar, service	Amsler Hiss
Sophämtning	Stockholm Vatten och avfall
Städning av trapphus	SkyClean
Gruppabonnemang bredband	Telenor
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
El förbrukning	Skellefteå Kraft
El abonnemang	Ellevio AB
Styrelserådgivning	Bostadsrätterna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har ökat kassan genom att ta upp ett nytt lån på 1 Mkr. Detta för att täcka de investeringar och renoveringar som ligger framför oss i närtid och nästa år.

Kostnaderna för sophantering har sänkts med drygt 30 tkr per år i och med övergången till sopkärl.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-07-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Styrelsen har beslutat byta leverantör av bredband till Telia när nuvarande avtal med Telenor går ut 2026. I och med det nya avtalet kan kostnaderna sänkas med drygt 40% (33 tkr per år) och hastigheten ökas från 200 Mbit/s till 1000 Mbit/s.

Övriga uppgifter

Källarlokalen drabbades av en vattenskada på grund av inträngande vatten från innergården i slutet av 2023 då det var stora mängder snö mot väggarna. Efter fuktutredning kunde avfuktning och reparation utföras under sommaren.

En fuktskada inträffade i en lägenhet i gatuhuset i augusti där utredning av orsaken dragit ut på tiden. Efter återkommande läcksökning står det nu klart att det var tätskiktet som inte höll tätt och badrummet kommer rivas och renoveras under våren.

Gästrummet var under 2024 uthyrt 84 nätter.

Ett arbete har påbörjats med att sammanställa information och rutiner i en styrelse-manual för att underlätta styrelsens arbete här och nu men framför allt för att underlätta för kommande styrelser vid överlämningar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 740 951	1 578 504	1 603 171	1 561 192
Resultat efter fin. poster	-373 340	-235 082	-34 626	-443 446
Soliditet (%)	46	56	60	60
Yttre fond	1 305 004	1 053 470	1 012 349	1 294 854
Taxeringsvärde	95 246 000	95 246 000	95 246 000	80 275 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	636	605	604	603
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,2	68,7	76,6	78,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 518	1 026	996	986
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 256	849	824	816
Sparande per kvm totalyta, kr	-75	-17	150	136
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	19	25	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	205	188	165	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	31	25	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	261	238	215	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,50	4,11	1,15	1,03
Räntekänslighet (%)	2,39	1,70	1,65	1,63

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen har under året haft en hel del mindre underhåll samt en vattenläcka i källaren i gatuhuset. Styrelsen har för avsikt att framåt se över kostnader som går att påverka, planera underhållet väl och förhandla räntorna som förhoppningsvis minskar framöver. Vi höjde avgifterna i juli 2024 med 10 % för att öka intäkterna.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	324 500	-	-	324 500
Upplåtelseavgifter	2 506 231	-	-	2 506 231
Fond, yttre underhåll	1 053 470	-	251 534	1 305 004
Uppskrivningsfond	494 700	-2 910	-	491 790
Balanserat resultat	-734 962	-235 082	-248 624	-1 218 668
Årets resultat	-235 082	235 082	-373 340	-373 340
Eget kapital	3 408 857	-2 910	-370 430	3 035 516

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-1 218 668
Årets resultat	-373 340
Totalt	-1 592 009
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	285 738
Att från yttre fond i anspråk ta	-31 234
Balanseras i ny räkning	-1 846 513
	-1 592 009

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 740 951	1 578 504
Övriga rörelseintäkter	3	-3	213 195
Summa rörelseintäkter		1 740 948	1 791 699
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 627 301	-1 216 076
Övriga externa kostnader	9	-167 728	-515 646
Personalkostnader	10	-64 005	-63 936
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-158 400	-158 400
Summa rörelsekostnader		-2 017 434	-1 954 058
RÖRELSERESULTAT		-276 486	-162 359
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 492	11 949
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-116 346	-84 672
Summa finansiella poster		-96 854	-72 723
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-373 340	-235 082
ÅRETS RESULTAT		-373 340	-235 082

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	5 308 387	5 466 787
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 308 387	5 466 787
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 308 387	5 466 787
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 632	9 866
Övriga fordringar	14	40 644	7 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	129 553	112 685
Summa kortfristiga fordringar		176 829	130 252
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 107 810	474 015
Summa kassa och bank		1 107 810	474 015
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 284 639	604 267
SUMMA TILLGÅNGAR		6 593 026	6 071 054

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 830 731	2 830 731
Uppskrivningsfond		491 790	494 700
Fond för yttre underhåll		1 305 004	1 053 470
Summa bundet eget kapital		4 627 525	4 378 901
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 218 668	-734 962
Årets resultat		-373 340	-235 082
Summa fritt eget kapital		-1 592 009	-970 044
SUMMA EGET KAPITAL		3 035 516	3 408 857
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		12 759	12 759
Summa långfristiga skulder		12 759	12 759
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 086 068	2 086 068
Leverantörsskulder		98 380	164 508
Skatteskulder		6 595	10 758
Övriga kortfristiga skulder		0	56 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	353 707	331 766
Summa kortfristiga skulder		3 544 750	2 649 438
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 593 026	6 071 054

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-276 486	-162 359
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	158 400	158 400
	-118 086	-3 959
Erhållen ränta	19 492	11 949
Erlagd ränta	-108 310	-73 451
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-206 904	-65 461
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-46 577	-17 238
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-112 724	150 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-366 205	67 539
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 000 000	200 000
Amortering av lån	0	-138 116
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 000 000	61 884
ÅRETS KASSAFLÖDE	633 795	129 423
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	474 015	344 592
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 107 810	474 015

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2 - 5 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 263 330	1 203 144
Övriga årsavgifter	28 800	27 000
Hysesintäkter, bostäder	106 956	97 236
Hysesintäkter, lokaler	312 444	212 676
Kabel-TV/Bredband	3 000	1 000
Intäktsreduktion	-9 600	0
El	1 200	1 200
Övernattnings-/gästlägenhet	25 301	31 700
Övriga intäkter	196	0
Andrahandsuthyrning	9 324	4 548
Summa	1 740 951	1 578 504

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-3	10
Elprisstöd	0	9 441
Försäkringsersättning	0	203 744
Summa	-3	213 195

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	1 069	431
Städning	38 982	38 618
Övrigt	8 952	0
Besiktning och service	207 270	67 340
Trädgårdsarbete	487	29 404
Summa	256 760	135 792

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	15 315	19 863
Bostäder	87 992	0
Lokaler	153 447	0
Tvättstuga	7 116	0
Soprum/miljöanläggning	9 238	0
Dörrar och lås/porttele	12 842	125
VA	92 290	6 591
Ventilation	-67 893	129 738
El	10 864	0
Tak	30 519	0
Fönster	4 381	0
Försäkringsärende/vattenskada	3 018	0
Summa	359 130	156 317

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder VVS	0	34 204
Tvättstuga	31 234	0
Summa	31 234	34 204

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	42 335	45 673
Uppvärmning	504 856	462 638
Vatten	95 274	76 223
Sophämtning	90 560	72 431
Summa	733 025	656 965

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	81 253	73 706
Övrigt	6 085	5 873
Kabel-TV	11 176	10 494
Bredband	71 868	67 472
Fastighetsskatt	76 770	75 253
Summa	247 152	232 798

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	380	574
Övriga förvaltningskostnader	67 166	42 026
Juridiska kostnader	0	382 200
Revisionsarvoden	24 129	17 647
Ekonomisk förvaltning	76 054	73 200
Summa	167 728	515 646

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Löner, arbetare	0	2 000
Sociala avgifter	14 005	11 936
Summa	64 005	63 936

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	116 342	84 560
Övriga räntekostnader	4	112
Summa	116 346	84 672

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 965 914	12 965 914
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 965 914	12 965 914
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 499 127	-7 340 727
Årets avskrivning	-158 400	-158 400
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 657 527	-7 499 127
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 308 387	5 466 787
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>414 000</i>	<i>414 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 690 000	25 690 000
Taxeringsvärde mark	69 556 000	69 556 000
Summa	95 246 000	95 246 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	149 730	149 730
Utgående anskaffningsvärde	149 730	149 730
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-149 730	-149 730
Utgående avskrivning	-149 730	-149 730
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 233	5 838
Skattefordringar	32 995	0
Övriga fordringar	3 416	1 863
Summa	40 644	7 701

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 735	52 867
Försäkringspremier	20 805	18 838
Kabel-TV	2 837	2 794
Bredband	18 247	17 966
Förvaltning	20 930	20 221
Summa	129 553	112 685

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-03-01	4,39 %	187 950	187 950
Stadshypotek	2025-01-29	4,56 %	300 000	300 000
Stadshypotek	2025-01-30	4,32 %	448 875	448 875
Stadshypotek	2025-01-30	4,32 %	237 037	237 037
Stadshypotek	2025-01-30	4,32 %	327 206	327 206
Stadshypotek	2025-01-17	4,37 %	185 000	185 000
Stadshypotek	2025-02-27	4,04 %	200 000	200 000
Stadshypotek	2025-02-17	4,12 %	200 000	200 000
Stadshypotek	2025-07-10	4,37 %	1 000 000	
Summa			3 086 068	2 086 068
Varav kortfristig del			3 086 068	2 086 068

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 658 118 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	62 460	62 072
El	4 357	4 349
Uppvärmning	67 824	68 540
Utgiftsräntor	23 312	15 276
Vatten	15 888	12 732
Förvaltning	18	0
Beräknade uppl. sociala avifter	15 710	15 710
Förutbetalda avgifter/hyror	142 738	134 587
Beräknat revisionsarvode	21 400	18 500
Summa	353 707	331 766

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 791 000	5 791 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har under 2025 infört tjänsten Egrannar för information och kommunikation inom föreningen och bokning av tvättstugan och gästrummet. Det bygger på att föreningens medlemmar själva administrerar sina egna konton med kontaktuppgifter, något som underlättar mycket för styrelsen. Mycket energi har lagts på att fylla Egrannar med bra information för medlemmarna. En vattenläcka inträffade i gårdshusets källare som visade sig bero på rost-hål i stam nummer 7 i källaren. Skadorna blev begränsade tack vare att medlemmen vars förråd drabbade upptäckte och rapporterade skadan tidigt till styrelsen. Vidare utredning av behoven för utbyte eller renovering (relining) initierades och är i skrivande stund inte klart.

Underskrifter

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

Stockholm

Camilla Helmersson
Sekreterare

Håkan Rex
Ordförande

Kristina Maria Annell
Ledamot

Kristoffer Pettersson
Kassör

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

Gotting Revision AB
Eva Christina Gotting
Revisor

Karin Birgitta Holm Wahlberg
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 16:28

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 23.04.2025 09:54

DOCUMENT ID:

SJ5CnfLJee

ENVELOPE ID:

ByWKAnfL1xe-SJ5CnfLJee

DOCUMENT NAME:

Brf Carolus, 702000-3203 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KRISTINA ANNELL kickann55@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 12:20 23.04.2025 09:55	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.60.30
2. CAMILLA HELMERSSON chelmer109@hotmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 12:22 23.04.2025 12:21	eID Low	Swedish BankID IP: 192.44.242.20
3. KARL LARS KRISTOFFER PETTERSSON kristoffer.pettersson92@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 13:48 23.04.2025 13:47	eID Low	Swedish BankID IP: 109.104.2.21
4. HÅKAN REX hakan.rex@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 14:04 23.04.2025 14:03	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.128.186
5. EVA CHRISTINA GOTTING christina@gottingrevision.se	Signed Authenticated	23.04.2025 14:50 23.04.2025 14:49	eID Low	Swedish BankID IP: 146.70.242.23
6. Karin Birgitta Holm Wahlberg birgitta.holm.wahlberg65@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 16:28 23.04.2025 16:23	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.176.93

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 förtroendevalde 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med 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 misstag. 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 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
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 2024 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Christina Gotting
Auktoriserad revisor

Birgitta Holm Wahlberg
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 15:37

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 23.04.2025 09:54

DOCUMENT ID:

rkzK0hMUKlg

ENVELOPE ID:

S1xt0hMI1xx-rkzK0hMUKlg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Carolus 2024.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA CHRISTINA GOTTING christina@gottingrevision.se	 Signed Authenticated	23.04.2025 14:51 23.04.2025 14:51	eID Low	Swedish BankID IP: 146.70.242.23
2. Karin Birgitta Holm Wahlberg birgitta.holm.wahlberg65@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2025 15:37 23.04.2025 15:32	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.176.93

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed