



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Karamellen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Karamellen med säte i Alingsås org.nr. 769617-2662 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Alingsås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hjulet 1	2007-08-27	2009

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-31

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	förråd	8
57	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 629
49	garage	588
Totalt 114 objekt		6 225

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 21 st 3 rok, 32 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Dan Olsson	Ordförande	2017-04-19	
Kjell Larsson	Ledamot	2022-04-28	
Britt-Inger Sturehag	Ledamot	2022-04-28	
Göran Hellberg	Ledamot	2022-04-28	
Åse Olofsson	Suppleant	2023-04-25	2024-04-29
Henrietta Sigvardsson	Ledamot	2020-06-25	2024-04-29
Sture Hedin	Suppleant	2022-04-28	2024-04-29
Roland Johansson	Suppleant	2024-04-29	
Thomas Lund	Suppleant	2024-04-29	
Åse Olofsson	Ledamot	2024-04-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Dan Olsson, Kjell Larsson, Britt-Inger Sturehag, Roland Johansson och Thomas Lund.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Marcus Persson med Olof Donald Rådberg som suppleant valda av föreningen, samt Magnus Emilsson Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Stefan Lundh (sammankallande) och Lena Emanuelsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-06. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar.

Ärendet på extrastämman var nya stadgar.

Stämman beslutade att anta styrelsens förslag till nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENS KAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-20.

Avgifterna höjdes 1 januari 2024 med 15%. Beslut är taget om att höja avgifterna fr.o.m. 1 januari 2025 med 5% .

Under året har mail med information samt sommar- och julhälsning sänts ut till föreningens medlemmar.

Arbetet under 2024 har flutit på enligt plan. Följande åtgärder har gjorts:



- Målningsarbeten har utförts på dörrar i gemensamhetshuset samt ledstänger i fyra hus.
- Ny dörr har införskaffats till trädgårdsförrådet.
- Området runt gungställningen har utökats för att uppfylla nya EU-normer. Sanden har bytts ut till ny "fallsand". Gungställningen har målats.
- Samtliga stenplattor har rengjorts och ny fogsand har lagts i.
- Stamspolning har utförts i samtliga lägenheter.
- Slamsugning har skett av 5 dagvattenbrunnar.
- Plåtarbeten, för att undvika vatteninträngning, har utförts på Hus B.
- Tre nya laddboxar har installerats.
- Bostadsanpassning, med automatisk dörröppning, har utförts i Hus B.
- Ett av föreningens lån har omförhandlats och placerats med bunden ränta.
- Ett av förenings lån, som haft rörlig ränta, har omförhandlats och placerats med bunden ränta.
- Föreningens överlikviditet är placerad på ett räntebärande konto.

Underhåll och reparationer

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering och revideras årligen. Reservation till föreningens underhållsfond görs i enlighet med gällande stadgar.

För att kunna ta tillvara föreningens och medlemmarnas intressen på bästa sätt arbetar styrelsen oavbrutet med de tekniska och ekonomiska frågorna.

En lista förs med åtgärder som är nödvändiga/önskvärda att genomföra på fastigheten.

På föreningens hemsida www.brfkaramellen.se lämnar styrelsen information om föreningen till de boende och allmänheten.

Förväntad framtida utveckling

Föreningens ekonomi och medlemmarnas kostnader för boendet beror till stor del på räntekostnadsutvecklingen och prisutvecklingen på el, vatten, fjärrvärme och kommunala taxor.

Styrelsen arbetar aktivt för att hålla nere kostnaderna för föreningen.

Vår förening skall vara en attraktiv Brf att bo och leva i och med en god social samvaro.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Solceller installerade på samtliga fyra hus.
- Elbilsladdning är förberedd på samtliga garage- och carportplatser.
- Hjärtstartare finns tillgänglig i garaget.
- Bredbandsuppkopplingen uppdaterad.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Följ underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 93 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 94.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	202	198	244	183	179
Skuldsättning, kr/kvm	6 426	7 106	7 106	7 106	7 286
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 106	7 106	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	13	13	13
Energikostnad, kr/kvm	196	189	140	143	134
Årsavgifter, kr/kvm	773	708	567	550	550
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	790	769	681	649	661
Nettoomsättning, tkr	4 839	4 263	3 832	3 622	3 605
Resultat efter finansiella poster, tkr	-204	-284	-4	-269	-385
Soliditet, %	74	75	75	75	74

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Ny beräkning av antalet kvm enl BFNAR 2023:1. År 2023 beräknas även garage- samt förrådsytor in i föreningens totala yta. Detta påverkar årets nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på den årliga avskrivning på fastigheten samt ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 171 185 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 202 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 5 % inför 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	121 215 000	0	0	121 215 000
Underhållsfond, kr	3 702 966	0	366 605	4 069 572
S:a bundet eget kapital, kr	124 917 966	0	366 605	125 284 572
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 995 884	-283 771	-366 605	-5 646 261
Årets resultat, kr	-283 771	283 771	-203 808	-203 808
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 279 655	0	-570 413	-5 850 069
S:a eget kapital, kr	119 638 311	0	-203 808	119 434 503

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 550 000 kr samt ianspråktagande skett med 183 395 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 279 655
Årets resultat, kr	-203 808
Reservation till underhållsfond, kr	-550 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	183 395
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 850 068

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 850 068

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 839 136	4 263 475
Övriga rörelseintäkter	Not 3	75 514	64 657
Summa Rörelseintäkter		4 914 651	4 328 132
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 795 790	-2 529 962
Övriga externa kostnader	Not 5	-86 814	-67 421
Personalkostnader	Not 6	-35 408	-36 441
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 277 567	-1 275 095
Summa Rörelsekostnader		-4 195 580	-3 908 919
Rörelseresultat		719 071	419 213
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	86 943	41 503
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 009 822	-744 487
Summa Finansiella poster		-922 879	-702 984
Resultat efter finansiella poster		-203 808	-283 771
Resultat före skatt		-203 808	-283 771
Årets resultat		-203 808	-283 771



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	156 187 740	157 440 584
Summa Materiella anläggningstillgångar		156 187 740	157 440 584
Summa Anläggningstillgångar		156 187 740	157 440 584

Omsättningstillgångar

Varulager m.m.

Råvaror och förnödenheter		700	700
Summa Varulager m.m.		700	700

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran	Not 11	8 943	11 279
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 513 739	594 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	122 750	81 880
Summa Kortfristiga fordringar		1 645 432	687 943

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 376 015	2 286 109
Summa Kortfristiga placeringar		2 376 015	2 286 109

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	245 975	114 759
Summa Kassa och bank		245 975	114 759
Summa Omsättningstillgångar		4 268 123	3 089 511

Summa Tillgångar		160 455 863	160 530 095
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 16	121 215 000	121 215 000
Fond för yttre underhåll	Not 17	4 069 572	3 702 966
Summa Bundet eget kapital		125 284 572	124 917 966

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	Not 18	-5 646 261	-4 995 884
Årets resultat	Not 19	-203 808	-283 771
Summa Ansamlad förlust		-5 850 069	-5 279 656

Summa Eget kapital

119 434 503 119 638 311

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 20	30 000 000	20 000 000
Övriga långfristiga skulder		0	0
Summa Långfristiga skulder		30 000 000	20 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 21	10 000 000	20 000 000
Leverantörsskulder	Not 22	194 906	221 799
Övriga kortfristiga skulder	Not 23	6 501	8 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	819 953	661 070
Summa Kortfristiga skulder		11 021 360	20 891 784

Summa Skulder

41 021 360 40 891 784

Summa Eget kapital och skulder

160 455 863 160 530 095



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	719 071	419 213
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 277 567	1 275 095
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 277 567	1 275 095
Erhållen ränta	86 943	41 503
Erlagd ränta	-944 066	-744 487
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 139 515	991 324
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-32 150	30 733
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	63 820	11 061
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	31 670	41 794
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 171 185	1 033 118
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-24 723	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-24 723	0
Årets kassaflöde	1 146 462	1 033 118
Likvida medel vid årets början	2 989 094	1 955 976
Likvida medel vid årets slut	4 135 556	2 989 094



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Installation elbilsladdare	10 år
Solceller	30 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 073 112	3 541 836
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	277 704	298 224
	Hyror garage och parkeringsplatser	344 811	302 256
	Hyror förbrukningsbaserad	46 613	21 407
	Hyror övrigt	32 928	25 740
	Övriga primära intäkter	63 969	74 012
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 839 136	4 263 475
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 839 136	4 263 475
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	75 514	64 657
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	75 514	64 657
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-385 458	-453 700
	Snö och halk-bekämpning	-19 188	-24 129
	Reparationer	-272 212	-167 895
	Planerat underhåll	-183 395	-124 188
	Försäkringsskador	-22 900	0
	El	-184 229	-165 762
	Uppvärmning	-786 084	-687 315
	Vatten	-252 834	-210 296
	Sophämtning	-149 168	-154 842
	Fastighetsförsäkring	-74 993	-74 745
	Kabel-TV och bredband	-294 577	-289 978
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-74 910	-72 573
	Förvaltningsavtalskostnader	-95 844	-104 539
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 795 790	-2 529 962

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-4 050	-3 803
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 041	-658
	Administrationskostnader	-16 310	-9 446
	Extern revision	-17 500	-14 375
	Konsultkostnader	-7 938	-23 125
	Föreningsverksamhet	-13 668	0
	Övriga förvaltningskostnader	-21 308	-16 014
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-86 814	-67 421
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga personalkostnader	-35 408	-36 441
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-35 408	-36 441
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 247 672	-1 247 672
	Avskrivning på markanläggning	-29 895	-27 423
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 277 567	-1 275 095
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	86 943	41 503
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	86 943	41 503
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 009 145	-744 487
	Övriga räntekostnader	-677	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 009 822	-744 487

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	140 395 149	140 395 149
	Ingående anskaffningsvärde mark	30 000 000	30 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	362 228	362 228
	Tre st laddstationer	24 723	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	170 782 100	170 757 377
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 316 793	-12 041 698
	Årets avskrivningar	-1 277 567	-1 275 095
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 594 360	-13 316 793
	<i>Utgående redovisat värde</i>	156 187 740	157 440 584
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	100 000 000	100 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	30 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	130 000 000	130 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	48 000 000	48 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	48 000 000	48 000 000
Not 11	Aktuell skattefordran	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	8 943	11 279
	<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	8 943	11 279
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 513 565	588 226
	Övriga fordringar	174	6 558
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 513 739	594 784
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 750	81 880
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	122 750	81 880

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Övriga kortfristiga placeringar	2 376 015	2 286 109
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 376 015	2 286 109
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	245 975	114 759
	<i>Summa Kassa och bank</i>	245 975	114 759
Not 16	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	121 215 000	121 215 000
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	121 215 000	121 215 000
Not 17	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	4 069 572	3 702 966
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	4 069 572	3 702 966
Not 18	Balanserat resultat	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Balanserat resultat</i>		
	Balanserat resultat	-5 646 261	-4 995 884
	<i>Summa Balanserat resultat</i>	-5 646 261	-4 995 884
Not 19	Årets resultat	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Årets resultat</i>		
	Årets resultat	-203 808	-283 771
	<i>Summa Årets resultat</i>	-203 808	-283 771

Not 24	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	427 021	404 437
	Upplupna räntekostnader	71 423	5 667
	Övriga upplupna kostnader	321 509	250 966
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	819 953	661 070

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Karamellen, org.nr. 769617-2662

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karamellen för räkenskapsåret 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 Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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. Risker 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Karamellen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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.

Alingsås

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Marcus Persson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Karamellen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DAN OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 11:39:10



ÅSE OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 20:59:26



GÖRAN HELLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 14:14:31



KJELL LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 16:28:36



BRITT-INGER STUREHAG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 11:39:21



MARCUS PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 13:22:48



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 13:19:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Karamellen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARCUS PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 08:54:11



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 13:19:33



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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 kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.