

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Karolinerna nr 15  
Org nr: 757201-0838

2024-01-01 – 2024-12-31





---

# Dagordning vid årsstämma

- 1) Öppnande
- 2) Val av stämмоordförande
- 3) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4) Godkännande av dagordningen
- 5) Val av två justerare tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13) Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Beslut om antal ledamöter och suppleanter
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 17) Val av valberedning
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 19) Avslutande



---

# Innehållsförteckning

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse ..... | 2  |
| Resultaträkning .....        | 7  |
| Balansräkning .....          | 8  |
| Kassaflödesanalys .....      | 10 |
| Noter .....                  | 11 |





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Karolinerna 15 får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-09-29. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-30.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 57 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -50 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger inte marken Tolered 154:15 utan har tomträttsavtal. På fastigheten finns 1 byggnad med 24 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaden är uppförd 1952. Fastighetens adress är Scholandersgatan 7 i Göteborgs kommun.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Den årliga avgälden ligger på 147 000kr.

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 2 rum och kök | 24    |

### Dessutom tillkommer

| Användning    | Antal |
|---------------|-------|
| Antal lokaler | 1     |

Total bostadsarea 1 406 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 50 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 23 840 000

Föregående års taxeringsvärde 23 840 000

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



**Föreningen har ingått följande avtal**

| Leverantör          | Avtal                     |
|---------------------|---------------------------|
| Riksbyggen          | Ekonomisk förvaltning     |
| Göteborgs Energi AB | Elnät                     |
| GodEl i Sverige AB  | Elhandel                  |
| Göteborgs Energi AB | Fjärrvärme                |
| Göteborgs Stad      | Vatten                    |
| Göteborgs Stad      | Renhållning               |
| Tele 2              | Tv, telefoni och bredband |

**Underhållsplan:**

Föreningens underhållsplan uppdaterades i december 2022 och visar på ett underhållsbehov på 2 940 tkr för de närmaste 10 åren (2023–2033). Den genomsnittliga kostnaden per år ligger på 294 tkr (209 kr/kvm). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 189 tkr (130 kr/m<sup>2</sup>).

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

**Tidigare utfört underhåll**

| Beskrivning                      | År   |
|----------------------------------|------|
| Underhålls spolning av golvbrunn | 2023 |
| Källardörrar                     | 2023 |

**Årets utförda underhåll**

| Beskrivning | Belopp    |
|-------------|-----------|
| Galler      | 26 250 kr |

Under 2024 har styrelsen lagt om en del lån, tyvärr var det en del som hade en låg ränta som löpte ut nu och blev tyvärr en högre räntesats på dessa lån.

Med tanke på detta och ökade omkostnader för fjärrvärme höjdes avgiften på lägenheterna. Vi har utrett fukt i huset och sett över ventilationen och kommit fram till att delar eller hela framsidan av huset behöver en ny dränering utföras på samt att det är viktigt att då huset har självdrag ska ventilationerna i lägenheterna hållas fria och det ska inte kopplas på fläktar på de större ventilerna vi har i lägenheterna som den i köket och badrummet. Lokalen har stått tom under 2024 och det är oklart vad vi ska göra med den, lokalen är svår att hyra ut. Vi har servat tvättmaskinerna i tvättstugan. Vi har sett över brandskyddet i huset och köpt en brandsläckare till tvättstugan, vi kommer fortsätta jobba med detta och det är viktigt att ni som bor här förvarar era saker i era förråd och inte på fria utrymmen i källaren. Vi har målat källarfönster under 2024 och kommer fortsätta med detta projekt under 2025 för att huset ska må så bra det kan.

Vi äger bostaden ihop och vi måste alla ta hand om den,



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag     | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-------------|-------------------------------|
| Kristian Sundell    | Ordförande  | 2025                          |
| John Berggren       | Sekreterare | 2026                          |
| Jonas Ödman         | Ledamot     | 2026                          |
| Erik Frennborn      | Ledamot     | 2025                          |
| Susanne Taieb       | Ledamot     | 2026                          |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag                | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|------------------------|-------------------------------|
| Anton Svensson      | Förtroendevald revisor | 2025                          |

#### Valberedning

|              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|--------------|-------------------------------|
| Dennis Molin | 2025                          |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 31 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 32 personer.

Föreningens valde att inte höja årsavgiften 2024

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10,0% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 874 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett. (Föregående år 0 st.)



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning*                               | 1 196 | 1 288 | 1 254 | 1 211 | 1 175 |
| Resultat efter finansiella poster*             | -107  | 51    | 280   | 228   | 191   |
| Soliditet %*                                   | -251  | -223  | -211  | -228  | -241  |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 103   | 94    | 93    | 97    | 95    |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 874   | 867   | 833   | 833   | 794   |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 216   | 184   | 160   | 203   | 157   |
| Sparande kr/kvm*                               | -17   | 249   | 259   | 216   | 280   |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | 6 674 | 6 786 | 6 907 | 7 027 | 7 144 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 6 911 | 7 028 | 7 153 | 7 277 | 7 398 |
| Räntekänslighet %*                             | 7,9   | 8,1   | 8,6   | 8,7   | 9,3   |

\* obligatoriska nyckeltal

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

#### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

#### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

#### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

### Upplysningar vid förlust

Årets förlust kan hänvisas till några olika poster. Varav kraftigt ökade kostnader för framför allt fjärrvärme, men även vatten och avfallshantering. Räntorna har även de ökat eftersom föreningen haft flera lån som villkorsändrats under året. För att kunna hålla fastigheten i bra skick kan avgifterna behöva höjas, men eftersom föreningens lån är måttliga så finns eventuellt även utrymme för att ta lån vid behov.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 33 800          | 859 710        | -7 981 381          | 51 404         |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                | 51 404              | -51 404        |
| Reservering underhållsfond        |                 | 189 000        | -189 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -26 250        | 26 250              |                |
| Årets resultat                    |                 |                |                     | -107 452       |
| Vid årets slut                    | 33 800          | 1 022 460      | -8 092 727          | -107 452       |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -7 929 978        |
| Årets resultat                          | -107 452          |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -189 000          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 26 250            |
| <b>Summa</b>                            | <b>-8 200 180</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

### Att balansera i ny räkning i kr

**- 8 200 180**

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 1 195 749                | 1 287 684                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 0                        | 2 337                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>1 195 749</b>         | <b>1 290 021</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -788 236                 | -880 025                 |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -52 257                  | -50 833                  |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -77 617                  | -38 240                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -57 116                  | -57 116                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-975 226</b>          | <b>-1 026 214</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>220 523</b>           | <b>263 807</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 79                       | 1 070                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -328 055                 | -213 473                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-327 976</b>          | <b>-212 403</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-132 452</b>          | <b>51 404</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-107 452</b>          | <b>51 404</b>            |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 10 | 2 185 008  | 2 229 905  |
| Inventarier, verktyg och installationer      | Not 11 | 36 656     | 48 874     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 2 221 663  | 2 278 779  |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 2 221 663  | 2 278 779  |
| Omsättningstillgångar                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar          |        | 3          | 29 206     |
| Övriga fordringar                            |        | 56 484     | 70 439     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 95 782     | 7 000      |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 152 269    | 106 645    |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               | Not 13 | 474 965    | 772 736    |
| Summa kassa och bank                         |        | 474 965    | 772 736    |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 627 235    | 879 381    |
| Summa tillgångar                             |        | 2 848 898  | 3 158 160  |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |        |            |            |
| Eget kapital                                 |        |            |            |
| Bundet eget kapital                          |        |            |            |
| Medlemsinsatser                              |        | 33 800     | 33 800     |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 022 460  | 859 710    |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 1 056 260  | 893 510    |
| Fritt eget kapital                           |        |            |            |
| Balanserat resultat                          |        | -8 092 728 | -7 981 381 |
| Årets resultat                               |        | -107 452   | 51 404     |
| Summa fritt eget kapital                     |        | -8 200 180 | -7 929 978 |
| Summa eget kapital                           |        | -7 143 920 | -7 036 467 |
| SKULDER                                      |        |            |            |
| Långfristiga skulder                         |        |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 14 | 1 617 360  | 4 135 754  |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 1 617 360  | 4 135 754  |
| Kortfristiga skulder                         |        |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 14 | 8 100 102  | 5 745 191  |
| Leverantörsskulder                           |        | 101 963    | 30 269     |
| Skatteskulder                                |        | 2 349      | 3 061      |
| Övriga skulder                               |        | 5 097      | 60         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 165 947    | 280 292    |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 8 375 458  | 6 058 874  |
| Summa eget kapital och skulder               |        | 2 848 898  | 3 158 160  |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2024/2024       | 2023/2023       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |                 |                 |
| Rörelseresultat                                                                     | 220 523         | 263 807         |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |                 |                 |
| Avskrivningar                                                                       | 57 116          | 57 116          |
|                                                                                     | <b>277 640</b>  | <b>320 923</b>  |
| Erhållen ränta                                                                      | 79              | 1 070           |
| Erlagd ränta                                                                        | -330 838        | -200 480        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-53 120</b>  | <b>121 513</b>  |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                 |                 |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                           | -45 624         | 44 983          |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                              | -35 543         | -94 332         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-134 287</b> | <b>72 164</b>   |
| <br><b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                |                 |                 |
| Amortering av lån                                                                   | -163 483        | -175 492        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-163 483</b> | <b>-175 492</b> |
| <br><b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         |                 |                 |
| Årets kassaflöde                                                                    | -297 770        | -103 329        |
| Likvida medel vid årets början                                                      | 772 736         | 876 064         |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | 474 965         | 772 736         |



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 67       |
| Värmeanläggning       | Linjär              | 20       |
| Inventarier           | Linjär              | 5        |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                  | 1 228 320                | 1 218 720                |
| Hyror, lokaler                         | 32 000                   | 66 000                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler    | -66 000                  | 0                        |
| Övriga ersättningar                    | 1 433                    | 2 968                    |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -4                       | -4                       |
| <b>Summa nettoomsättning</b>           | <b>1 195 749</b>         | <b>1 287 684</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga rörelseintäkter              | 0                        | 2 337                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>0</b>                 | <b>2 337</b>             |



**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -26 250                  | -254 194                 |
| Reparationer                         | -10 643                  | 0                        |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -41 520                  | -40 536                  |
| Tomträttsavgäld                      | -147 000                 | -147 000                 |
| Försäkringspremier                   | -42 097                  | -40 478                  |
| Kabel- och digital-TV                | -130 508                 | -64 295                  |
| Förbrukningsinventarier              | -8 383                   | -1 291                   |
| Vatten                               | -85 648                  | -63 404                  |
| Fastighetsel                         | -31 430                  | -33 106                  |
| Uppvärmning                          | -197 704                 | -172 013                 |
| Sophantering och återvinning         | -29 500                  | -22 042                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -37 554                  | -41 666                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-788 236</b>          | <b>-880 025</b>          |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration     | -42 534                  | -41 344                  |
| Övriga förvaltningskostnader          | -1 020                   | 0                        |
| Kreditupplysningar                    | -180                     | -1 304                   |
| Representation                        | -204                     | 0                        |
| Medlems- och föreningsavgifter        | -4 830                   | -4 830                   |
| Konsultarvoden                        | 0                        | -521                     |
| Bankkostnader                         | -2 773                   | -2 160                   |
| Övriga externa kostnader              | -716                     | -674                     |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b> | <b>-52 257</b>           | <b>-50 833</b>           |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -57 300                  | -27 860                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -2 000                   | -1 000                   |
| Sociala kostnader                                     | -18 317                  | -9 380                   |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-77 617</b>           | <b>-38 240</b>           |

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

|                                                                                              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                        | -44 897                  | -44 897                  |
| Avskrivning Installationer                                                                   | -12 219                  | -12 219                  |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-57 116</b>           | <b>-57 116</b>           |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 0                        | 751                      |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 51                       | 308                      |
| Övriga ränteintäkter                                          | 28                       | 11                       |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>79</b>                | <b>1 070</b>             |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -327 979                 | -212 737                 |
| Räntekostnader till kreditinstitut                      | -75                      | -736                     |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-328 055</b>          | <b>-213 473</b>          |

**Not 10 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                               | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                  |                  |
| Byggnader                                     | 2 993 160        | 2 993 160        |
|                                               | <b>2 993 160</b> | <b>2 993 160</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>2 993 160</b> | <b>2 993 160</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|           |                 |                 |
|-----------|-----------------|-----------------|
| Byggnader | -763 255        | -718 358        |
|           | <b>-763 255</b> | <b>-718 358</b> |

**Årets avskrivningar****Årets avskrivning byggnader**

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
|  | -44 897        | -44 897        |
|  | <b>-44 897</b> | <b>-44 897</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|                                             |                  |                  |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                             | <b>-808 152</b>  | <b>-763 255</b>  |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b> | <b>2 185 008</b> | <b>2 229 905</b> |

**Varav**

|           |           |           |
|-----------|-----------|-----------|
| Byggnader | 2 185 008 | 2 229 905 |
|-----------|-----------|-----------|

**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 23 600 000 | 23 600 000 |
| Lokaler  | 240 000    | 240 000    |

**Totalt taxeringsvärde**

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
|                        | <b>23 840 000</b> | <b>23 840 000</b> |
| <i>varav byggnader</i> | <i>14 040 000</i> | <i>14 040 000</i> |
| <i>varav mark</i>      | <i>9 800 000</i>  | <i>9 800 000</i>  |



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 35 800          | 35 800          |
| Installationer                                         | 244 375         | 244 375         |
|                                                        | <b>280 175</b>  | <b>280 175</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>280 175</b>  | <b>280 175</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                 |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -35 800         | -35 800         |
| Installationer värmesystem                             | -195 501        | -183 282        |
|                                                        | <b>-231 301</b> | <b>-219 082</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                 |                 |
| Installationer                                         | -12 219         | -12 219         |
|                                                        | <b>-12 219</b>  | <b>-12 219</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>                      |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -35 800         | -35 800         |
| Installationer                                         | -207 719        | -195 501        |
|                                                        | <b>-243 519</b> | <b>-231 301</b> |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-243 519</b> | <b>-231 301</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>36 656</b>   | <b>48 874</b>   |
| <b>Varav</b>                                           |                 |                 |
| Installationer värmesystem                             | 36 656          | 48 874          |

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2024-12-31    | 2023-12-31   |
|-----------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 43 569        | 0            |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 10 633        | 0            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 4 830         | 7 000        |
| Förutbetald tomträttsavgäld                               | 36 750        | 0            |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>95 782</b> | <b>7 000</b> |

**Not 13 Kassa och bank**

|                             | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Transaktionskonto           | 474 965        | 772 736        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>474 965</b> | <b>772 736</b> |



**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                       | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Inteckningslån                                                        | 9 717 462        | 9 880 945        |
| Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut | -8 067 042       | -5 711 807       |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut      | -33 060          | -33 384          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                               | <b>1 617 360</b> | <b>4 135 754</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|----------------------|--------------------|---------------------|
| STADSHYPOTEK | 2,72%      | 2025-12-01          | 1 169 832,00        | 0,00                 | 6 400,00           | 1 163 432,00        |
| STADSHYPOTEK | 4,06%      | 2025-01-30          | 1 094 416,00        | 0,00                 | 11 488,00          | 1 082 928,00        |
| STADSHYPOTEK | 4,31%      | 2025-03-30          | 1 400 323,00        | 0,00                 | 32 279,00          | 1 368 044,00        |
| STADSHYPOTEK | 4,31%      | 2025-03-30          | 1 458 172,00        | 0,00                 | 27 968,00          | 1 430 204,00        |
| STADSHYPOTEK | 2,82%      | 2026-12-01          | 1 683 480,00        | 0,00                 | 33 060,00          | 1 650 420,00        |
| STADSHYPOTEK | 1,49%      | 2025-06-01          | 247 418,00          | 0,00                 | 6 108,00           | 241 310,00          |
| STADSHYPOTEK | 1,49%      | 2025-06-01          | 1 158 104,00        | 0,00                 | 12 796,00          | 1 145 308,00        |
| STADSHYPOTEK | 4,70%      | 2025-10-30          | 1 669 200,00        | 0,00                 | 33 384,00          | 1 635 816,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>9 880 945,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>163 483,00</b>  | <b>9 717 462,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotekslån om 1 169 832 kr; 1 094 416 kr; 1 400 323 kr; 1 458 172 kr; 247 418 kr; 1 158 104 kr och 1 669 200 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 11 712         | 27 454         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 20 323         | 23 107         |
| Upplupna elkostnader                                      | 2 954          | 3 603          |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 6 801          | 6 907          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 25 290         | 25 413         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 2 472          | 2 114          |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 34 060         | 86 380         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0              | 15 750         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 62 335         | 89 565         |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>165 947</b> | <b>280 292</b> |

**Not Ställda säkerheter**

|                        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 11 170 300 | 11 170 300 |

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

Göteborg enligt datumen för digital signering

\_\_\_\_\_  
Kristian Sundell

\_\_\_\_\_  
John Berggren

\_\_\_\_\_  
Jonas Ödman

\_\_\_\_\_  
Susanne Taieb

\_\_\_\_\_  
Erik Frennborn

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering.

\_\_\_\_\_  
Anton Svensson  
Internrevisor





# Brf Karolinerna 15

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Brf Karolinerna 15 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)





\_\_\_\_\_









**Riksbyggen**  
Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860