

Årsredovisning 2023

Brf Carolus

702000-3203



Välkommen till årsredovisningen för Brf Carolus

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-05-07. Stadgar registrerades 2023-11-15 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	1927	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929

Föreningen har 1 hyreslägenheter och 33 bostadsrätter om totalt 2 109 kvm och 2 lokaler om 320 kvm. Byggnadernas totalyta är 2458 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Rex	Ordförande
Claudio Skubla	Styrelseledamot
Kristoffer Pettersson	Styrelseledamot
Mariann Sonja Margareta Odelhall	Styrelseledamot
Tin Karjalainen	Styrelseledamot
Lukas Nilsson	Suppleant
Eva Margareta Almgren	Suppleant

Valberedning

Håkan Rex
Camilla Helmersson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Eva Christina Gotting Revisor

Shirin Laji Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-15. På grund av justering av stadgar. Den 1 januari 2023 trädde en ändring i bostadsrättslagen i kraft som innebär att varje medlem har en (1) röst, oavsett lägenhetens storlek (bostadsrättslag, 1991:614, 9 kap.14 §). Värt att notera är att de medlemmar som innehar en bostadsrätt gemensamt endast har en röst tillsammans..

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

- 2023**
- Stammarna har spolats.
 - Sotning av rökkanaler.
 - Radonmätning.

Planerade underhåll

- 2024**
- OVK samt åtgärder, sotning av rökkanaler, installera en dörröppnare till gårdshuset och byte av hisslinor i gatuhuset.

Avtal med leverantörer

Centralvärmeanläggning, service	Fastighetsägarna Service
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Hissar, service	Amsler Hiss
Sophämtning	Reno Nord
Städning av trapphus	SkyClean
Takskottning	Licensierade Takskottare AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 578 504	1 603 171	1 561 192	1 703 482
Resultat efter fin. poster	-235 082	-34 626	-443 446	-47 035
Soliditet (%)	56	60	60	59
Yttre fond	1 053 470	1 012 349	1 294 854	1 393 085
Taxeringsvärde	95 246 000	95 246 000	80 275 000	80 275 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	605	604	603	669
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,7	76,6	78,4	79,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 026	996	986	1 171
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	849	824	816	968
Sparande per kvm totalyta, kr	-17	150	136	237
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	25	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	188	165	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	25	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	238	215	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,11	1,15	1,03	1,51
Räntekänslighet (%)	1,70	1,65	1,63	1,75

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, en juridisk tvist med en lokalhyresgäst samt ökade kostnader driftkostnader som påverkar resultatet negativt. Styrelsen har för avsikt att framåt se över kostnader som går att påverka, planerat underhållet och förhandla räntorna som förhoppningsvis minskar framgent.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	324 500	-	-	324 500
Upplåtelseavgifter	2 506 231	-	-	2 506 231
Fond, yttre underhåll	1 012 349	-	41 121	1 053 470
Uppskrivningsfond	497 610	-2 910	-	494 700
Balanserat resultat	-662 125	-34 626	-38 211	-734 962
Årets resultat	-34 626	34 626	-235 082	-235 082
Eget kapital	3 643 939	-2 910	-232 172	3 408 857

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-734 962
Årets resultat	-235 082
Totalt	-970 044

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	285 738
Att från yttre fond i anspråk ta	-34 204
Balanseras i ny räkning	-1 221 578
	-970 044

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 578 504	1 603 171
Övriga rörelseintäkter	3	213 195	251
Summa rörelseintäkter		1 791 699	1 603 422
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 216 076	-1 239 778
Övriga externa kostnader	9	-515 646	-169 857
Personalkostnader	10	-63 936	-60 199
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-158 400	-158 402
Summa rörelsekostnader		-1 954 058	-1 628 235
RÖRELSERESULTAT		-162 359	-24 813
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 949	13 264
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-84 672	-23 077
Summa finansiella poster		-72 723	-9 813
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-235 082	-34 626
ÅRETS RESULTAT		-235 082	-34 626

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	5 466 787	5 625 187
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 466 787	5 625 187
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 466 787	5 625 187
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 866	6 784
Övriga fordringar	14	7 701	6 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	112 685	99 945
Summa kortfristiga fordringar		130 252	113 014
Kassa och bank			
Kassa och bank		474 015	344 592
Summa kassa och bank		474 015	344 592
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		604 267	457 606
SUMMA TILLGÅNGAR		6 071 054	6 082 793

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 830 731	2 830 731
Uppskrivningsfond		494 700	497 610
Fond för yttre underhåll		1 053 470	1 012 349
Summa bundet eget kapital		4 378 901	4 340 690
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-734 962	-662 125
Årets resultat		-235 082	-34 626
Summa fritt eget kapital		-970 044	-696 751
SUMMA EGET KAPITAL		3 408 857	3 643 939
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		12 759	12 759
Summa långfristiga skulder		12 759	12 759
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 086 068	2 024 184
Leverantörsskulder		164 508	79 353
Skatteskulder		10 758	7 576
Övriga kortfristiga skulder		56 338	6 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	331 766	308 775
Summa kortfristiga skulder		2 649 438	2 426 095
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 071 054	6 082 793

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-162 359	-24 813
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	158 400	158 402
	-3 959	133 588
Erhållen ränta	11 949	13 264
Erlagd ränta	-73 451	-21 396
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-65 461	125 457
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 238	-15 932
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	150 238	-31 480
Kassaflöde från den löpande verksamheten	67 539	78 045
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	200 000	400 000
Amortering av lån	-138 116	-381 104
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	61 884	18 896
ÅRETS KASSAFLÖDE	129 423	96 941
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	344 592	247 651
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	474 015	344 592

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 203 144	1 203 144
Övriga årsavgifter	27 000	24 300
Hysesintäkter, bostäder	97 236	94 848
Hysesintäkter, lokaler	212 676	229 991
Kabel-TV/Bredband	1 000	3 000
El	1 200	1 200
Övriga intäkter	36 248	46 688
Summa	1 578 504	1 603 171

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	10	4
Elprisstöd	9 441	0
Övriga intäkter	0	247
Försäkringsersättning	203 744	0
Summa	213 195	251

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	431	951
Städning	38 618	32 605
Besiktning och service	67 340	40 667
Trädgårdsarbete	29 404	4 089
Summa	135 792	78 313

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	19 863	98 121
Dörrar och lås/porttele	125	0
VA	6 591	0
Ventilation	129 738	0
Summa	156 317	98 121

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Bostäder VVS	34 204	0
Dörrar och lås/porttele	0	244 617
Summa	34 204	244 617

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	45 673	60 249
Uppvärmning	462 638	405 815
Vatten	76 223	61 939
Sophämtning	72 431	67 551
Summa	656 965	595 554

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	73 706	67 912
Övrigt	5 873	5 653
Kabel-TV	10 494	9 472
Bredband	67 472	67 472
Fastighetsskatt	75 253	72 663
Summa	232 798	223 172

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	574	0
Övriga förvaltningskostnader	42 026	62 345
Juridiska kostnader	382 200	19 396
Revisionsarvoden	17 647	18 833
Ekonomisk förvaltning	73 200	69 284
Summa	515 646	169 857

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Löner, arbetare	2 000	-2 000
Sociala avgifter	11 936	12 199
Summa	63 936	60 199

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	84 560	23 077
Övriga räntekostnader	112	0
Summa	84 672	23 077

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 965 914	12 965 914
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 965 914	12 965 914
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 340 727	-7 182 327
Årets avskrivning	-158 400	-158 400
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 499 127	-7 340 727
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 466 787	5 625 187
<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	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	149 730	149 730
Utgående anskaffningsvärde	149 730	149 730
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-149 730	-149 728
Avskrivningar	0	-2
Utgående avskrivning	-149 730	-149 730
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 838	5 735
Övriga fordringar	1 863	550
Summa	7 701	6 285

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 867	43 038
Försäkringspremier	18 838	17 204
Kabel-TV	2 794	2 615
Räntor	0	710
Bredband	17 966	16 867
Förvaltning	20 221	19 512
Summa	112 685	99 945

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-03-01	4,79 %	187 950	222 950
Stadshypotek	2023-03-30	1,15 %		22 047
Stadshypotek	2024-01-29	5,36 %	300 000	300 000
Stadshypotek	2024-01-30	4,16 %	448 875	450 000
Stadshypotek	2024-01-30	4,16 %	237 037	251 037
Stadshypotek	2024-01-30	4,16 %	327 206	347 206
Stadshypotek	2024-04-30	1,63 %		35 944
Stadshypotek	2024-01-17	5,17 %	185 000	195 000
Stadshypotek	2024-02-26	5,09 %	200 000	200 000
Stadshypotek	2024-02-15	5,17 %	200 000	
Summa			2 086 068	2 024 184
Varav kortfristig del			2 086 068	2 024 184

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 658 118 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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	62 072	76 730
El	4 349	8 059
Uppvärmning	68 540	63 136
Utgiftsräntor	15 276	4 055
Vatten	12 732	11 484
Beräknade uppl. sociala avifter	15 710	0
Förutbetalda avgifter/hyror	134 587	126 811
Beräknat revisionsarvode	18 500	18 500
Summa	331 766	308 775

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

5 791 000

2022-12-31

5 791 000

Underskrifter

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

Anna Rex
Ordförande

Claudio Skubla
Styrelseledamot

Kristoffer Pettersson
Styrelseledamot

Mariann Sonja Margareta Odelhall
Styrelseledamot

Tin Karjalainen
Styrelseledamot

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

Christina Gotting
Revisor

Shirin Laji
Intern recisor

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 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 på 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. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte kan fortsätta 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 på 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 på 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, förfälskning, 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 icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Carolus för år 2023 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 dag för digital underskrift

Christina Gotting
Auktoriserad revisor

Shirin Laji