

Bostadsrättsföreningen Carolus 4

Årsredovisning 2024



Bostadsrättsföreningen Carolus 4

Org.nr: 769609-1920

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Carolus 4, 769609-1920, med säte i Helsingborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-01-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-07-29 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-07 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Ardit Cejku
Ledamot	Malin von Werder
Ledamot	Therese Barmer
Ledamot	Birgitta Rydby
Suppleant	Ulla Eckerström
Suppleant	Marcus Westbroek

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
2025
2025
2025

Revisorer

Auktoriserad revisor	Per Jacobsson KPMG AB
----------------------	--------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Leif Hultman.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Carolus 4 i Helsingborgs kommun därpå uppförd byggnad med 16 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Drottninggatan 122.

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt och 3 antenner med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	7 rok
4	1	4	5	1	1

Total tomtarea: 792 kvm

Total bostadsarea: 1 904 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-04-06.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal

Leverantör

Teknisk förvaltning	HSB från 2025-01-01
Kabel-TV	Tele2
Elavtal avseende volym	Öresundskraft
Fjärrvärme	Öresundskraft
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	ThyssenKrupp



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 60 058 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en aktuell underhållsplan som upprättades 2020-10-28 av Riksbyggen. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 380 800 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 200 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden.

Tidigare utfört underhåll

År

Byte av fönster	2024
Renovering tvättstuga	2021
Underhållsspolning	2021
Ny fläkt med fastighetsreglering	2020
Isolering av värmerör i pannrum	2020
Installation av tvättmaskin	2019
Takarbete/målning	2019
Renovering av ytterdörr	2019
Målning av trapphus	2018
Byte av armaturer och termostater	2018
Ny trappbelysning till gatuhuset	2017
Ny plåtbeklädnad på södra gaveln	2017
Ommålning av soprum samt utbyte av dörr	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-06-04 samt extra föreningsstämmor 2024-03-14 och 2024-03-28. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 23 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 22 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 2 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 444	1 448	1 359	1 463
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 544	- 592	- 411	- 242
Förändring av underhållsfond, tkr	381	381	333	131
Resultat efter fondförändringar, tkr	-925	-983	-744	-373
Sparande, kr/kvm	-22	-48	40	178
Soliditet (%)	55	55	55	57
Årsavgift upplåten med bostadsrätt kr/kvm	675	675	662	693
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89	89	93	90
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	675	675	662	693
Driftkostnad, kr/kvm	309	306	318	365
Energikostnad, kr/kvm	177	177	193	177
Ränta, kr/kvm	408	384	129	82
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	200	200	175	129
Skuldsättning, kr/kvm	9 452	9 523	9 586	8 889
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	9 452	9 523	9 586	8 889
Räntekänslighet (%)	14	14	14	13
Snittränta (%)	4.31	4.03	1.35	0.92

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	25 165 367	1 009 834	- 3 318 912	- 591 684
Årets kapitaltillskott	889 682			
Disposition enligt föreningsstämma			-591 684	591 684
Avsättning till underhållsfond		380 800	-380 800	
Årets resultat				-544 309
Vid årets slut	26 055 049	1 390 634	- 4 291 396	- 544 309

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 3 910 596
Årets resultat före fondförändring	- 544 309
Årets avsättning till underhållsfond	- 380 800
Summa över/underskott	- 4 835 705

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 4 835 705
Totalt	- 4 835 705

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 436 107

1 391 776

Övriga rörelseintäkter

3

8 024

56 026

Summa rörelseintäkter

1 444 131

1 447 802

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-60 058

-150 174

Driftskostnader

5

-589 271

-582 903

Övriga kostnader

6

-107 858

-86 012

Personalkostnader

7

31 738

0

Avskrivning av anläggningstillgångar

8

-501 876

-501 232

Summa rörelsekostnader

-1 227 325

-1 320 321

RÖRELSERESULTAT

216 806

127 481

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

14 859

11 358

Räntekostnader

-775 974

-730 523

Summa finansiella poster

-761 115

-719 165

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-544 309

-591 684

RESULTAT FÖRE SKATT

-544 309

-591 684

ÅRETS RESULTAT

-544 309

-591 684



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9 , 10	39 644 911	39 816 283
Pågående nyanläggningar	9	0	134 734
Summa materiella anläggningstillgångar		39 644 911	39 951 017
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 644 911	39 951 017
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		83 524	53 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	30 735	29 357
Summa kortfristiga fordringar		114 259	83 038
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 167 110	707 610
Summa kassa och bank		1 167 110	707 610
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 281 369	790 648
SUMMA TILLGÅNGAR		40 926 280	40 741 665



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 055 049	25 165 367
Underhållsfond		1 390 634	1 009 834
Summa bundet eget kapital		27 445 683	26 175 201
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 291 396	-3 318 912
Årets resultat		-544 309	-591 684
Summa fritt eget kapital		-4 835 705	-3 910 596
SUMMA EGET KAPITAL		22 609 978	22 264 605
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	8 070 797	9 926 297
Summa långfristiga skulder		8 070 797	9 926 297
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		8 070 797	9 926 297
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	13 , 14	9 926 297	8 204 797
Leverantörsskulder		71 712	69 055
Skatteskulder		8 040	14 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	239 456	262 443
Summa kortfristiga skulder		10 245 505	8 550 763
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		10 245 505	8 550 763
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 926 280	40 741 665



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	216 806	127 481
Avskrivningar	501 876	501 232
Summa	718 682	628 713
Erhållen ränta	14 859	11 358
Erlagd ränta	-775 974	-730 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-42 433	-90 452
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-31 221	-58 023
Ökning av rörelseskulder	-26 758	9 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-100 412	-138 850
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-195 771	-134 734
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-195 771	-134 734
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	8 070 797	18 174 594
Amortering av låneskulder	-8 204 797	-18 295 094
Årets kapitaltillskott	889 682	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	755 682	-120 500
Årets kassaflöde	459 499	-394 084
Likvida medel vid årets början	707 611	1 101 695
Likvida medel vid årets slut	1 167 110	707 611



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader

5-100



Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 285 620	1 285 620
Hyror lokaler	141 502	97 756
Övriga objekt	8 985	8 400
Totalt årsavgifter och hyror	1 436 107	1 391 776

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgifter	5 732	2 416
Övriga intäkter	2 292	53 610
Totalt övriga rörelseintäkter	8 024	56 026

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 52 603 kr i form av elstöd.

Not 4. Reparationer

	2024	2023
Reparation hiss	27 731	24 938
Reparation markytor	0	5 039
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 402	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 100	32 407
VA & sanitet, installationer	8 987	45 537
Värme, installationer	3 300	10 440
Ventilation, installationer	0	1 156
El, installationer	4 058	3 988
Huskropp, övrigt	10 480	26 669
Totalt reparationer	60 058	150 174

Not 5. Driftskostnader

	2024	2023
El	165 597	178 444
Uppvärmning	108 521	104 136
Vatten och avlopp	62 093	54 678
Avfallshantering	42 609	42 490
Teknisk förvaltning	94 876	98 893
Serviceavtal	4 677	2 546
Besiktningsskostnader	12 495	10 163
Systematiskt brandskyddsarbete	0	9 106
Övriga utgifter för köpta tjänster	6 534	2 400
Kabel-TV	20 396	19 380
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	6 228	8 258
Försäkringar	22 612	19 681
Förbrukningsmaterial	10 652	1 405
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	31 980	31 324
Totalt driftskostnader	589 271	582 903



Not 6. Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	59 787	47 296
Revision	20 125	18 550
Tele och post	2 048	1 300
Jurist- och advokatkostnader	22 180	17 475
Bankkostnader	662	591
IT-tjänster	1 456	0
Övriga externa kostnader	1 600	800
Totalt övriga kostnader	107 858	86 012

Not 7. Personalkostnader

	2024	2023
Sociala kostnader	-7 588	0
Styrelsearvode	-24 150	0
Totalt personalkostnader	-31 738	0

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode för 2023 men har under 2024 avstått från att utbetala styrelsearvodet.

Not 8. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	501 876	501 232
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	501 876	501 232

Not 9. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	29 252 680	29 252 680
Mark	13 519 423	13 519 423
Pågående nyanläggningar	124 255	0
Årets anskaffning byggnader	330 505	0
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-124 255	134 734
Utgående anskaffningsvärden	43 102 608	42 906 837
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 2 955 821	- 2 454 588
Årets avskrivning på byggnader	- 501 876	- 501 232
Utgående avskrivningar	-3 457 697	-2 955 820
Utgående redovisat värde	39 644 911	39 951 017
<i>Varav</i>		
Byggnader	26 125 488	26 296 859
Mark	13 519 423	13 519 423
Pågående nyanläggningar	0	134 734
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	24 729 000	24 729 000
Taxeringsvärde mark	16 661 000	16 661 000
	41 390 000	41 390 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	40 800 000	40 800 000
Lokaler	590 000	590 000
	41 390 000	41 390 000



Not 10. Ställda säkerheter			2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar			29 500 000	29 500 000
Summa:			29 500 000	29 500 000
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader			30 735	29 357
Summa			30 735	29 357
Not 12. Kassa och bank			2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken			1 167 110	707 610
Summa			1 167 110	707 610
Not 13. Förfall fastighetslån			2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen			9 926 297	8 204 797
Förfaller 2-5 år från balansdagen			8 070 797	9 926 297
Förfaller senare än fem år från balansdagen			0	0
Summa			17 997 094	18 131 094
Not 14. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån Swedbank	2025-08-25	4,51 %	8 000 797	8 040 797
Fastighetslån Swedbank	2026-09-25	2,68 %	8 070 797	8 070 797
Fastighetslån Swedbank	2025-08-25	4,51 %	425 500	519 500
Fastighetslån Swedbank	2025-08-25	4,51 %	1 500 000	1 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			17 997 094	18 131 094
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-9 926 297	-8 204 797
			8 070 797	9 926 297
Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter			0	31 738
Upplupna räntekostnader			5 533	63 356
Förutbetalda intäkter			179 072	113 255
Upplupna revisionsarvoden			19 600	18 100
Upplupna kostnader			35 251	35 994
Summa			239 456	262 443



Underskrifter

Helsingborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ardit Cejku
Ordförande

Malin von Werder
Ledamot

Therese Barmer
Ledamot

Birgitta Rydby
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB
Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2025 12:30

SENT BY OWNER:

Anna Munck af Rosenschöld • 27.05.2025 11:31

DOCUMENT ID:

H1NY8WXGgl

ENVELOPE ID:

H1QKIZmzlg-H1NY8WXGgl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Carolus 4.
pdf

16 pages

SHA-512:

d350cda6c6f2979a25c2a35dac9f19bf9a1a8a9136d5f08
6de4ca4ec36da3265eb373e3e1a53d4b849aa96ae5fec6
7f8477c657cdf93b7c9a223ceb173bdb6d0

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ARDIT ÇEJKU	 Signed	27.05.2025 11:35	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/04/24)
	Authenticated	27.05.2025 11:33	Low	IP: 193.234.159.1
Birgitta Elisabeth Rydby	 Signed	27.05.2025 16:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1950/07/27)
	Authenticated	27.05.2025 16:20	Low	IP: 2.248.52.28
MARIE THERÉSE BARMER	 Signed	27.05.2025 23:06	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/04/20)
	Authenticated	27.05.2025 23:05	Low	IP: 78.72.114.126
Malin Charlotte Djurklou von Werder	 Signed	28.05.2025 11:57	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/05/02)
	Authenticated	28.05.2025 11:57	Low	IP: 82.209.167.234
Per Åke Henning Jakobsso n	 Signed	28.05.2025 12:30	eID	Swedish BankID (DOB: 1970/12/10)
	Authenticated	28.05.2025 12:12	Low	IP: 52.203.150.205

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

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

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

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


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Carolus 4, org. nr 769609-1920

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Carolus 4 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 4 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 förtlöpande 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 försumelse 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 vi 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 vår 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2023 fanns tillgängliga inom två veckor före den ordinarie föreningsstämman 2024 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Helsingborg den

KPMG AB

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

Per Åke Henning Jakobsson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 637048b8b817bd[...]d59bf0752a118

IP: 188.148.xxx.xxx

2025-05-28 10:31:08 UTC



Penneo dokumentnyckel: OF4YF-QJB9F-0VUOY-UMPE-95YIF-ETM9H

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivning av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

