

# Årsredovisning

Brf Carolus 4  
Org nr: 769609-1920

2018-01-01 – 2018-12-31



# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

## **Dagordning enligt § 30 i föreningens stadgar**

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
16. Val av valberedning.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmälda ärenden.
18. Stämmans avslutande.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12



u

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Carolus 4 får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-01-10. Nuvarande stadgar registrerades 2009-07-07. Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är 53 tkr bättre än föregående år främst p.g.a. lägre driftskostnader

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 538% till 485%.

I resultatet ingår avskrivningar med 439 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 326 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Carolus 4 i Helsingborgs kommun med 16 bostadsrättslägenheter. Byggnaden är uppförd ca år 1900. Fastighetens adress är Drottninggatan 122 i Helsingborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	6 r.o.k.	7 r.o.k.	Summa
4	1	4	5	1	1	16

Total tomtarea 791 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 1 905 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 32 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 32 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal****Leverantör****Avtal**

Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Öresundskraft	El och fjärrvärme
Com Hem	Kabel-tv

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 75 tkr och planerat underhåll för 293 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 9 806 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 981 tkr (515 kr/m<sup>2</sup>). Kommande underhåll de närmaste två åren är fortsatt fönsterbyte.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts md 245 tkr (129 kr/m<sup>2</sup>).

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

**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År
Ommålning av soprum samt utbyte av dörr	2017
Ny plåtbeklädnad på södra gaveln	2017
Ny trappbelysning till gathuset	2017

**Årets utförda underhåll (i tkr)**

Beskrivning	Belopp
Byte av armaturer	44 032 kr
Byte av termostater	134 138 kr
Målning av trapphus	110 189 kr

u

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

## Styrelse

### Ordinarie ledamöter

	Uppdrag
Magnus Ovaldius	Ordförande
Per Johansson	Ledamot
Staffan Claes Nilsson	Ledamot
Marco Bonalumi	Ledamot
Rebecca Persson	Ledamot

### Styrelsesuppleanter

	Uppdrag
Ulla Eckerström	Suppleant

## Revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie revisorer

Cecilia Ståhl, Nyström & Partners KB.	Auktoriserad revisor
---------------------------------------	----------------------

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från 2018-01-01 har ekonomisk och teknisk förvaltning tagits över av Riksbyggen..

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 24 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningen höjde årsavgifterna senast den 1 januari 2015.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2018 uppgår i genomsnitt till 693 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett.

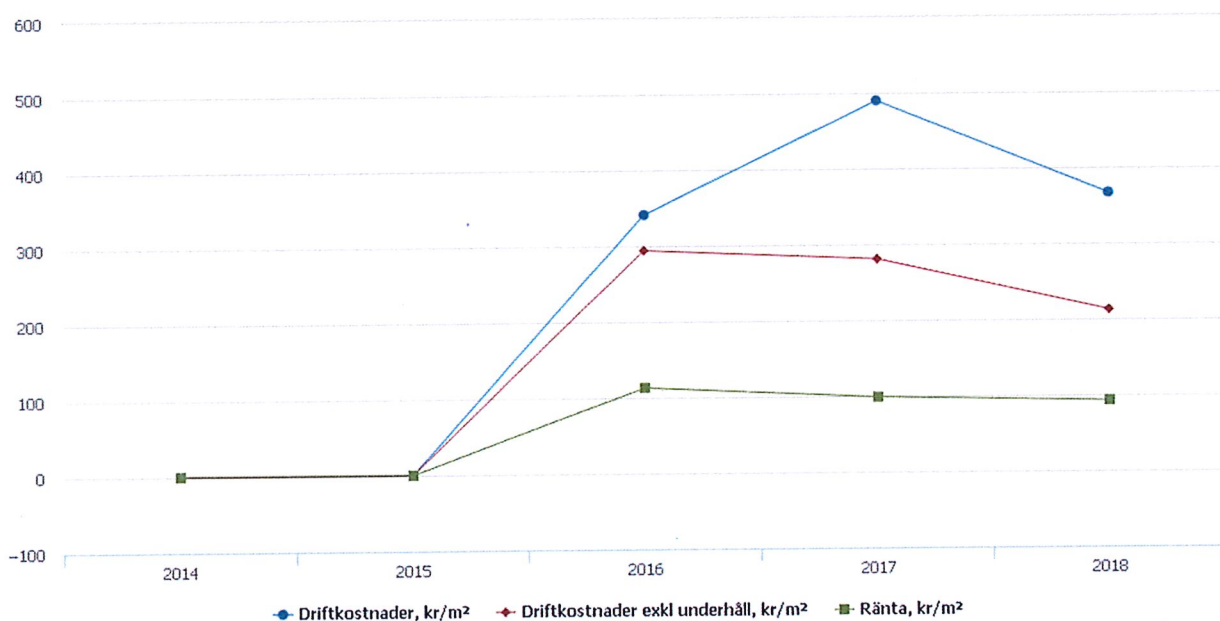
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

4



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 403	1 408	1 407
Resultat efter finansiella poster	-113	-166	87
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	129	129	129
Soliditet %	58	58	58
Likviditet %	485	537	296
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	693	693	693
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	367	490	341
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	213	281	294
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	93	99	113
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	366	391	262
Lån, kr/m <sup>2</sup>	9 152	9 198	9 242



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	25 165 367	744 161	-1 221 683	-165 912
Disposition enl. årsstämmobeslut			-165 912	165 912
Reservering underhållsfond		245 000	-245 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-292 508	292 508	
Årets resultat				-112 667
Vid årets slut	25 165 367	696 653	-1 340 087	-112 667

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 387 594
Årets resultat	-112 667
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-245 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	292 508
<b>Summa</b>	<b>-1 452 753</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning** - 1 452 753

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

u

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 403 005	1 411 319
Övriga rörelseintäkter	Not 1	7 287	4 171
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 410 292</b>	<b>1 415 490</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 2	-698 477	-856 059
Övriga externa kostnader	Not 3	-207 404	-98 645
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 4	-438 704	-438 704
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 344 585</b>	<b>-1 393 408</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>65 707</b>	<b>22 081</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	80	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-178 454	-187 993
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-178 374</b>	<b>-187 993</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-112 667</b>	<b>-165 912</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-112 667</b>	<b>-165 912</b>

u

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	40 096 243	40 534 947
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 096 243</b>	<b>40 534 947</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 096 243</b>	<b>40 534 947</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Pågående arbete	Not 8	75 000	0
<b>Summa Pågående arbeten</b>		<b>75 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	10 148
Övriga fordringar	Not 9	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	15 643	13 908
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>15 643</b>	<b>24 056</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	1 996 837	1 728 822
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 996 837</b>	<b>1 728 822</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 087 480</b>	<b>1 752 878</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>42 183 723</b>	<b>42 287 825</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	25 165 367	25 165 367	
Fond för yttre underhåll	696 653	744 161	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>25 862 020</b>	<b>25 909 528</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 340 086	-1 221 683	
Årets resultat	-112 667	-165 912	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 452 753</b>	<b>-1 387 594</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>24 409 267</b>	<b>24 521 934</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	17 344 094	17 439 824
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 344 094</b>	<b>17 439 824</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	90 000	82 770
Leverantörsskulder		149 839	114 019
Skatteskulder		42 432	41 566
Övriga skulder		587	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	147 504	87 713
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>430 362</b>	<b>326 068</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>42 183 723</b>	<b>42 287 825</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	100
Fasad, yttervägg	Linjär	50
Fönster, dörrar, portar, balk	Linjär	50
El, VA, ventilation	Linjär	45
Yttertak	Linjär	40
Snickerier	Linjär	40
Tekniska installationer	Linjär	40
Ytskikt och maskinell utrustning	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 320 588	1 320 447
Hysesintäkter	82 417	87 725
Övrigt	7 287	7 318
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 410 292</b>	<b>1 415 490</b>

### Not 2 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll (2017 även reparationer)	-292 508	-398 046
Reparationer	-75 292	
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-21 392	-21 040
Försäkringspremier	-15 607	-16 580
Kabel- och digital-TV	-16 163	-16 026
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 936	0
Sotning	-3 098	-1 408
Obligatoriska besiktningar	-2 124	-9 213
Snö- och halkbekämpning	-924	0
Förbrukningsinventarier	-5 466	0
Vatten	-18 194	-38 066
Fastighetsel	-72 099	-69 798
Uppvärmning	-148 097	-131 137
Sophantering och återvinning	-32 122	-27 757
Förvaltningsarvode drift	-1 455	-126 988
Övriga upplupna kostnader	13 000	
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-698 477</b>	<b>-856 059</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode	-168 519	-62 532
Annonsering och reklam	-8 259	-8 000
IT-kostnader	-1 377	0
Arvode, yrkesrevisor	-16 256	-15 258
Kreditupplysningar	-1 050	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 641	0
Telefon och porto	-4 867	-9 454
Bankkostnader	-3 434	-3 401
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-207 404</b>	<b>-98 645</b>

**Not 4 Avskrivningar av materiella-anläggningstillgångar**

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-438 704	-438 704
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-438 704</b>	<b>-438 704</b>

**Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	80	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>80</b>	<b>0</b>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-177 400	-187 618
Övriga räntekostnader	-1 054	-375
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-178 454</b>	<b>-187 993</b>

u



**Not 7 Byggnader och mark  
Anskaffningsvärden**

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	8 303 246	8 303 246
Uppskrivning byggnader	21 097 601	21 097 601
Mark	3 240 461	3 240 461
Uppskrivning mark	10 278 962	10 278 962
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>42 920 270</b>	<b>42 920 270</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 385 323	-1 946 619
	<b>- 2 385 323</b>	<b>- 1 946 619</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-438 704	-438 704
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 2 824 027</b>	<b>- 2 385 323</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>40 096 243</b>	<b>40 534 947</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	26 576 820	27 015 524
Mark	13 519 423	13 519 423
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>32 200 000</b>	<b>32 200 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>18 400 000</i>	<i>18 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 800 000</i>	<i>13 800 000</i>

**Not 8 Pågående arbeten**

	2018-12-31	2017-12-31
Målning av tak	75 000	0
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>75 000</b>	<b>0</b>

4

**Not 9 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	0	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 529	9 842
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 114	4 066
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>15 643</b>	<b>13 908</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel, Handelsbanken	1 551 620	1 728 822
Transaktionskonto Swedbank	445 216	0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 996 837</b>	<b>1 728 822</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	17 434 094	17 522 594
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-90 000	-82 770
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>17 344 094</b>	<b>17 439 824</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,97%	2018-08-24	0,00	19 693,00	19 693,00	0,00
SBAB	0,97%	2018-08-24	0,00	19 693,00	19 693,00	0,00
SBAB	0,97%	2019-04-10	962 500,00	0,00	10 000,00	952 500,00
SWEDBANK	0,85%	2019-08-28	0,00	8 250 797,00	10 000,00	8 240 797,00
SWEDBANK	0,85%	2019-08-28	0,00	8 250 797,00	10 000,00	8 240 797,00
<b>Summa</b>			<b>962 500,00</b>	<b>16 540 980,00</b>	<b>69 386,00</b>	<b>17 434 094,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 90 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

4

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	12 798	29 256
Upplupna elkostnader	2 950	0
Upplupna värmekostnader	26 920	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	41 981
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	104 836	16 476
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>147 504</b>	<b>87 713</b>

## Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckningar	18 000 000	18 000 000

## Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

## Styrelsens underskrifter

Hbs 27/8-19  
Ort och datum

  
Magnus Ovaldius

  
Per Johansson

  
Staffan Claes Nilsson

  
Marco Bonalumi

  
Rebeca Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 30/8-2019  
Nyström & Partners KB

  
Cecilia Ståhl, Nyström & Partners KB

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftkostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsföreningens ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligt rättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligt rättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Carolus 4

Org.nr. 769609-1920

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Carolus 4 för år 2018.

Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina 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 fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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





## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Carolus 4 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 30/8-2019

Cecilia Ståhl

Auktoriserad revisor

---

# Brf Carolus 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Carolus 4 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)

