

# Brf Carolus 1 i Helsingborg

Årsredovisning 2022

The bottom portion of the cover features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a group of birds is shown in flight. The background of this section is a gradient from yellow to black.

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Carolus 1 i Helsingborg**  
769607-9222  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Carolus 1 i Helsingborg, 769607-9222, med säte i Helsingborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

### 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 2002-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-21 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Anders Sällström	Ordförande	2023
Gunnel Fogelklou	Ledamot	2023
Johan Valfridsson	Ledamot	2023
Fanny Forss Persson	Ledamot	2024
Sarah Pettersson Goh	Ledamot	2024
Marie Stuhr Sander	Ledamot	2023 (Avått under året)

##### Styrelsesuppleanter

Astrid Persson Gadman	Suppleant	2024
Nilla Mathiasson	Suppleant	2024

##### Ordinarie revisorer

Lennart Bergman, Scania Revisorer AB	Auktoriserad revisor
--------------------------------------	----------------------

#### Firmateckning

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



**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Carolus 1 i Helsingborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 17 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1893. Fastighetens adresser är Drottninggatan 116 och Kronborgsgatan 5.

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	6 rok
8	3	5	1

Total tomtarea: 584 kvm  
Total bostadsarea: 1 445 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2016-11-25.

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

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Renfast

Tele2

Tele2

Öresundskraft

Öresundskraft

Presto Brandsäkerhet

Anticimex

ThyssenKrupp

Fastighetsskötsel

Kabel-TV

Bredband

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal hissar



**Reparationer och Underhåll**Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 175 678 kr och planerat underhåll för 756 471 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-10-13 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 254 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 176 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat målning av takplåt inkl. kupor.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Relining	2022
Ny trapp- och soprumsbelysning	2022
Installation automatisk belysning soprum och gång	2021
Fönsterrenovering	2021
Renovering av balkong mot Kronborgsgatan	2021
Ommålning fönster, balkongdörrar samt ytterdörrar	2020
Renovering av skadade fönsterpartier	2020
Installation av trapphiss	2020
VVS-arbeten (ny toalettstol i källare)	2020
VVS-arbeten (anslutning av tvättmaskiner till varmvatten)	2020
El-arbeten (ny automatisk tändning av ytterbelysning)	2020
Målning av balkonger och sockel	2019
Ny tvättmaskin	2019
Målning av fönster	2018
Målning av balkongräcken och staket	2018
Elementinstallation	2017
Målning av grund, fasad	2017
Ny torktumlare	2017
Ny portapparat	2017
Underhåll av hiss	2016
Ommålning av källare etapp 2	2015
Isolering/dränering grund/källare längs Kronborgsgatan	2015
Omläggning av innergård samt entré mot Drottninggatan	2015
Översyn av avloppsbrunnar och stuprör	2015
Installation av brandvarnare samt nödutgångsskyltar	2014
Ommålning av källare etapp 1	2014
Byte värmväxlare	2014
Spolning av stammar	2013
Byte av fönsterglas	2012
Renovering av karmar och bågar	2012

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 11 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2022 har 2 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 26 medlemmar.  
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 27 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 har beslutat att höja årsavgifterna från den 1 januari 2023 med 5 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	966	938	938	939
Resultat efter finansiella poster*	-837	2	-15	93
Förändring av underhållsfond	-502	189	106	167
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-190	-42	24	71
Sparande kr / kvm	45	143	193	219
Soliditet (%)	50	54	54	54
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	661	647	647	647
Driftskostnad, kr / kvm	315	303	271	274
Energikostnad, kr / kvm	165	161	146	153
Ränta, kr / kvm	93	69	73	67
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	176	172	176	170
Lån, kr / kvm	7 041	6 564	6 564	6 564
Räntekänslighet (%)	11	10	10	10
Snittränta (%)	1,32	1,05	1,11	1,01

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

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.

\*Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>13 199 998</b>	<b>640 132</b>	<b>-2 561 657</b>	<b>1 693</b>
Disposition enligt föreningsstämma			1 693	-1 693
Avsättning till underhållsfond		254 000	-254 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-756 471	756 471	
Årets resultat				-837 394
<b>Vid årets slut</b>	<b>13 199 998</b>	<b>137 661</b>	<b>-2 057 493</b>	<b>-837 394</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 559 964
Årets resultat före fondförändring	-837 394
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-254 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	756 471
Summa över/underskott	-2 894 887

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-2 894 887**

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





**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	955 741	934 284
Övriga rörelseintäkter	3	10 251	3 381
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>965 992</b>	<b>937 665</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 388 026	-517 634
Övriga externa kostnader	7	-74 408	-109 390
Personalkostnader	8	-61 884	-64 051
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-145 389	-145 386
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 669 707</b>	<b>-836 461</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-703 715</b>	<b>101 204</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		332	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 011	-99 525
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-133 679</b>	<b>-99 511</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-837 394</b>	<b>1 693</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-837 394</b>	<b>1 693</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,16	20 266 085	20 411 474
Summa materiella anläggningstillgångar		20 266 085	20 411 474
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 266 085</b>	<b>20 411 474</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		13 236	13 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	30 774	27 048
Summa kortfristiga fordringar		44 010	40 077
<b>Kassa och bank</b>	12	<b>636 852</b>	<b>575 754</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>680 862</b>	<b>615 831</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 946 947</b>	<b>21 027 305</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 199 998	13 199 998
Underhållsfond		137 661	640 132
Summa bundet eget kapital		13 337 659	13 840 130
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 057 493	-2 561 657
Årets resultat		-837 394	1 693
Summa fritt eget kapital		-2 894 887	-2 559 964
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 442 772</b>	<b>11 280 166</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	9 484 500	6 484 500
Summa långfristiga skulder		9 484 500	6 484 500
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	689 500	3 000 000
Leverantörsskulder		98 840	52 835
Skatteskulder		2 448	1 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	228 887	207 914
Summa kortfristiga skulder		1 019 675	3 262 639
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 946 947</b>	<b>21 027 305</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-703 715	101 204
Avskrivningar	145 389	145 386
	<b>-558 326</b>	<b>246 590</b>
Erhållen ränta	332	14
Erlagd ränta	-134 011	-99 525
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-692 005</b>	<b>147 079</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-3 933	-2 563
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	67 536	69 801
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-628 402</b>	<b>214 317</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	3 700 000	3 084 500
Amortering av låneskulder	-3 010 500	-3 084 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>689 500</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>61 098</b>	<b>214 317</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>575 754</b>	<b>361 437</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>636 852</b>	<b>575 754</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

**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.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader 20-250 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	955 741	934 284
<b>Summa</b>	<b>955 741</b>	<b>934 284</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Överlåtelseavgifter	2 416	2 373
Övriga intäkter	7 835	1 008
<b>Summa</b>	<b>10 251</b>	<b>3 381</b>

**Not 4 Reparationer**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	6 145	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	921	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 396	8 945
VA & sanitet, installationer	5 918	-
Värme, installationer	8 708	1 220
Ventilation, installationer	-	4 450
Hiss	78 190	-
Huskropp	-	5 900
Vattenskador	73 400	-
<b>Summa</b>	<b>175 678</b>	<b>20 515</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Armatyrer, gemensamma utrymmen	11 388	-
VA & sanitet, installationer	745 083	-
Huskropp, fönster	-	37 181
Huskropp, balkonger	-	22 560
<b>Summa</b>	<b>756 471</b>	<b>59 741</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	25 823	24 803
Teknisk förvaltning	80 391	76 144
Besiktningkostnader	947	940
Snöröjning	4 331	10 139
Serviceavtal	2 250	1 875
Förbrukningsmaterial	5 086	1 823
Övriga utgifter för köpta tjänster	510	600
El	39 930	27 835
Uppvärmning	160 084	170 484
Vatten och avlopp	39 058	34 151
Avfallshantering	22 300	21 197
Försäkringar	12 988	11 322
Systematiskt brandskyddsarbete	3 931	-
Kabel-TV	14 290	13 849
Bredband	36 104	35 742
Abonnemang porttelefon/hisstefon	7 854	6 474
<b>Summa</b>	<b>455 877</b>	<b>437 378</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	8 297
Tele och post	1 105	978
Förvaltningskostnader	50 819	45 512
Revision	13 875	12 650
Bankkostnader	2 129	842
Stämpelskatt	5 680	-
Övriga externa tjänster	-	39 700
Övriga externa kostnader	800	1 412
<b>Summa</b>	<b>74 408</b>	<b>109 390</b>

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	48 300	54 000
<b>Summa</b>	<b>48 300</b>	<b>54 000</b>
Sociala avgifter	13 584	10 051
<b>Summa</b>	<b>61 884</b>	<b>64 051</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	145 389	145 386
<b>Summa</b>	<b>145 389</b>	<b>145 386</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	18 224 632	18 224 632
-Mark	4 213 209	4 213 209
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>22 437 841</b>	<b>22 437 841</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 026 367	-1 880 981
	-2 026 367	-1 880 981
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-145 389	-145 386
	-145 389	-145 386
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-2 171 756</b>	<b>-2 026 367</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>20 266 085</b>	<b>20 411 474</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	16 052 876	16 198 265
Mark	4 213 209	4 213 209
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	31 000 000	30 600 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>31 000 000</b>	<b>30 600 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	18 400 000	16 000 000

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	30 774	27 048
<b>Summa</b>	<b>30 774</b>	<b>27 048</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	636 852	575 754
<b>Summa</b>	<b>636 852</b>	<b>575 754</b>



**Not 13 Förfall fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	689 500	3 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	9 484 500	6 484 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>10 174 000</b>	<b>9 484 500</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	10 174 000	9 484 500
<b>Summa</b>	<b>10 174 000</b>	<b>9 484 500</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	Lån löst	Lån löst	3 000 000	-	3 000 000	-
SEB	2,60 %	2025-04-28	-	3 000 000	-	3 000 000
SEB	0,71 %	2024-04-28	3 084 500	-	-	3 084 500
SEB	1,20 %	2025-12-28	3 400 000	-	-	3 400 000
SEB*	3,06 %	2023-04-28	-	700 000	10 500	689 500
<b>Summa</b>			<b>9 484 500</b>	<b>3 700 000</b>	<b>3 010 500</b>	<b>10 174 000</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan är rörlig under bindningstiden.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	63 476	62 556
Upplupna räntekostnader	35 430	23 955
Förutbetalda intäkter	84 680	78 333
Upplupna revisionsarvoden	13 000	11 500
Upplupna driftskostnader	32 301	31 570
<b>Summa</b>	<b>228 887</b>	<b>207 914</b>

**Not 16 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	10 184 500	9 900 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 184 500</b>	<b>9 900 000</b>

## Underskrifter

Helsingborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Anders Sällström  
Styrelseordförande

Gunnel Fogelklou

Johan Valfridsson

Fanny Forss Persson

Sarah Pettersson Goh

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.  
Scania Revisorer AB

Lennart Bergman  
Auktoriserad revisor



**Årsredovisning - 220101-221231**

Antal sidor: 18  
Verifikationsdatum: Mar 29 2023 01:49PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6422F57C462DA  
MAR 29 2023 01:49PM



Mar 28 2023 04:42PM	Jonas Tengvall skickade dokumentet till deltagarna
Mar 28 2023 04:44PM	Anders Sällström granskade dokumentet:
Mar 28 2023 05:03PM	 ANDERS SÄLLSTRÖM signerade dokumentet
Mar 28 2023 05:19PM	Gunnel Fogelklou granskade dokumentet:
Mar 28 2023 05:30PM	 GUNNEL MARIANNE FOGELKLOU signerade dokumentet
Mar 29 2023 07:48AM	Johan Valfridsson granskade dokumentet:
Mar 29 2023 07:49AM	 CARL JOHAN ANDERS VALFRIDSSON signerade dokumentet
Mar 29 2023 11:49AM	Fanny Forss Persson granskade dokumentet:
Mar 29 2023 11:50AM	 FANNY FORSS PERSSON signerade dokumentet
Mar 28 2023 07:44PM	Sarah Pettersson Goh granskade dokumentet:
Mar 28 2023 07:48PM	 SARAH PETTERSSON GOH signerade dokumentet
Mar 29 2023 12:30PM	Lennart Bergman granskade dokumentet:
Mar 29 2023 01:49PM	 Lennart Bergman signerade dokumentet
Mar 29 2023 01:49PM	Dokumentet har signerats

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i BRF Carolus 1 i Helsingborg

Org.nr 769607-9222

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Carolus 1 i Helsingborg för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 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 de 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. De 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

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 1 i Helsingborg för räkenskapsåret 2022 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 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 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.

Helsingborg enligt elektronisk signering

---

Lennart Bergman  
Auktoriserad revisor


**RB BRF Carolus 1**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Mar 29 2023 01:46PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6423EE934C7FD  
MAR 29 2023 01:46PM

**Registrerade händelser**

Mar 29 2023 09:54AM	Jonas Tengvall skickade dokumentet till deltagarna
Mar 29 2023 01:45PM	Lennart Bergman granskade dokumentet:
Mar 29 2023 01:46PM	 Lennart Bergman signerade dokumentet
Mar 29 2023 01:46PM	Dokumentet har signerats



## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna 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 avskrivningar 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 intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. 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 intäker**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **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 föreningsstämman 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. Stagarna 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 ianspråkta 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 driftkostnader, 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**

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

