Årsredovisning 2025

Brf Carolus

702000-3203



nabo

HywnxhEabx-HkxP2ghVpbg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Carolus

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

HywnxhEabx-HkxP2ghVpbg

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

HywnxhEabx-HkxP2ghVpbg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-05-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Volontären 18	1925	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 2 111 kvm och 2 lokaler om 320 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 533 kvm.

Styrelsens sammansättning

Håkan Rex	Ordförande
Camilla Helmersson	Styrelseledamot
Christian Vidar Ekvall	Styrelseledamot
Paula Peters	Styrelseledamot
Kristina Annell	Suppleant
Mariann Sonja Margareta Odelhall	Suppleant

Valberedning

Karl-Axel Pettersson
Peter Kjellman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av - styrelsen, - två ordinarie styrelseledamöter i förening, eller - en ordinarie styrelseledamot i förening med en av styrelsens suppleanter.

Revisorer

Eva Christina Gotting	Revisor
Karin Birgitta Holm Wahlberg	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2025 Slamsugning sandfång dagvatten

Planerade underhåll

2026 Stambyte fyra VVS-stammar från 1980. Det berör samtliga kök i gårdshuset och ettorna i gatuhuset

Underhållsrenovering samtliga fönster. Skrapning, oljning och målning, och byte av trä där det så krävs

2026-2027 Fjärrvärmecentralen behöver kontrolleras i enlighet med underhållsplanen

2027 Renovering och utbyggnation av soprummet att inkludera återvinning

Avtal med leverantörer

Centralvärmeanläggning, service	Fastighetsägarna Service
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El abonnemang	Ellevio AB
El förbrukning	Skellefteå Kraft
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Gruppabonnemang bredband	Telenor
Hissar, service	Amsler Hiss
Sophämtning	Stockholm Vatten och avfall
Städning av trapphus	SkyClean
Styrelserådgivning	Bostadsrätterna

HywnxhEabx-HkxP2ghVpbg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen sålde i slutet av 2025 lägenhet 22,23 (Rörstrandsgatan 36A, lght 1001) efter att Ruth Friberg sagt upp hyreskontraktet och flyttat ut. Lägenheten är nu upplåten som bostadsrätt och försäljningen inbringade 8 225 000 kr.

Med det kunde föreningen amortera av de lån som funnits så från årsskiftet 2025/2026 är föreningen skuldfri.

Förändringar i avtal

Bytet av leverantör av bredband som annonserades redan förra årsredovisningen kommer ske enligt plan då avtalet med Telenor löper ut i slutet av april 2026. Föreningen kommer då spara ca 27 700 kronor per år.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under året arbetat med den 50-åriga underhållsplanen för att säkra att den är rimlig och kan tjäna som underlag i den obligatoriska övergången till redovisning enligt regelverket K3.

Styrelsen har tagit hjälp av expertis inom fastighetsskötsel och underhåll i bedömningen och uppdateringen av Underhållsplanen.

Nabo ansåg att vi bör utreda om fönstren kan behöva tidigare underhållsåtgärder än vad underhållsplanen angav. Skrapning och målning i närtid kan göra att större renoveringsåtgärder kan undvikas.

Styrelsen har anlitat Fönsterkonsultgruppen Nele AB för en bedömning. I rapporten skriver de att de rekommenderar att underhåll inte skjuts på framtiden utan bör utföras under 2026 för att undvika skenande kostnader för rötskadelagningar.

Styrelsen har skickat ut förfrågningsunderlag till fem välrenommerade företag i branschen för offerter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

HywnxhEabx-HkxP2ghVpbg

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 710 551	1 740 951	1 578 504	1 603 171
Resultat efter fin. poster	-306 116	-373 340	-235 082	-34 626
Soliditet (%)	75	46	56	60
Yttre fond	1 559 508	1 305 004	1 053 470	1 012 349
Taxeringsvärde	97 717 000	95 246 000	95 246 000	95 246 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	665	636	605	604
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,3	74,2	68,7	76,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 517	1 518	1 026	996
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 218	1 256	849	824
Sparande / kvm totalyta, kr	-61	-75	-17	150
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	17	19	25
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	198	205	188	165
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	39	31	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	262	261	238	215
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,09	4,50	4,11	1,15
Räntekänslighet (%)	2,28	2,39	1,70	1,65

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.
Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror huvudsakligen på minskade hyresintäkter samt oförutsedda reparationer under året. En hyresgäst flyttade ut i augusti, vilket medförde att hyresintäkterna blev lägre än budgeterat för resterande del av året.

Därtill har föreningen haft kostnader relaterade till oförutsedda skador. Dessa inkluderar bland annat föreningens andel av en tidigare upplyst fuktskada i gatuhuset samt kostnader för relining i gårdshuset till följd av en läcka.

Föreningen är numera skuldfri efter försäljningen av den tidigare hyresrätten. Försäljningen har stärkt föreningens likviditet samt medfört ökade intäkter i form av medlemsavgifter. Avsaknaden av lån innebär även att föreningen inte längre belastas av räntekostnader framgent.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	324 500	-	13 000	337 500
Upplåtelseavgifter	2 506 231	-	8 212 000	10 718 231
Fond, yttre underhåll	1 305 004	-	254 504	1 559 508
Uppskrivningsfond	491 790	-9 449	-	482 341
Balanserat resultat	-1 218 668	-373 340	-245 055	-1 837 064
Årets resultat	-373 340	373 340	-306 116	-306 116
Eget kapital	**3 035 516**	**-9 449**	**7 928 333**	**10 954 400**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 837 064
Årets resultat	-306 116
Totalt	**-2 143 180**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	285 738
Att från yttre fond i anspråk ta	-25 000
Balanseras i ny räkning	-2 403 918
	-2 143 180

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

HywnxhEabx-HkxP2ghVpbg

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 710 551	1 740 951
Övriga rörelseintäkter	3	17 917	-3
Summa rörelseintäkter		**1 728 468**	**1 740 948**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 562 344	-1 627 301
Övriga externa kostnader	9	-203 481	-167 728
Personalkostnader	10	-65 784	-64 005
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-94 116	-158 400
Summa rörelsekostnader		**-1 925 725**	**-2 017 434**
RÖRELSERESULTAT		**-197 257**	**-276 486**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 407	19 492
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-126 266	-116 346
Summa finansiella poster		**-108 859**	**-96 854**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-306 116**	**-373 340**
ÅRETS RESULTAT		**-306 116**	**-373 340**

HywnxhEabx-HkxP2ghVpbg

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	5 214 271	5 308 387
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**5 214 271**	**5 308 387**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**5 214 271**	**5 308 387**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 556	6 632
Övriga fordringar	14	17 004	40 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	135 401	129 553
Summa kortfristiga fordringar		**156 961**	**176 829**
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 172 786	1 107 810
Summa kassa och bank		**9 172 786**	**1 107 810**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**9 329 747**	**1 284 639**
SUMMA TILLGÅNGAR		**14 544 018**	**6 593 026**

HywnxhEabx-HkxP2ghVpbg

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 055 731	2 830 731
Uppskrivningsfond		482 341	491 790
Fond för yttre underhåll		1 559 508	1 305 004
Summa bundet eget kapital		**13 097 580**	**4 627 525**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 837 064	-1 218 668
Årets resultat		-306 116	-373 340
Summa ansamlad förlust		**-2 143 180**	**-1 592 009**
SUMMA EGET KAPITAL		**10 954 400**	**3 035 516**
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		12 759	12 759
Summa långfristiga skulder		**12 759**	**12 759**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 086 068	3 086 068
Leverantörsskulder		113 740	98 380
Skatteskulder		5 080	6 595
Övriga kortfristiga skulder		18 898	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	353 073	353 707
Summa kortfristiga skulder		**3 576 859**	**3 544 750**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**14 544 018**	**6 593 026**

HywnxhEabx-HkxP2ghVpbg

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-197 257**	**-276 486**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	94 116	158 400
	-103 141	**-118 086**
Erhållen ränta	17 407	19 492
Erlagd ränta	-133 156	-108 310
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-218 890**	**-206 904**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	19 868	-46 577
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	38 998	-112 724
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-160 024**	**-366 205**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	8 225 000	0
Upptagna lån	0	1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**8 225 000**	**1 000 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**8 064 976**	**633 795**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 107 810**	**474 015**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**9 172 786**	**1 107 810**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

HywnxhEabx-HkxP2ghVpbg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Carolus är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,42 %
Yttertak	2,60 %
Fasader	2,60 %
Balkonger	1,30 %
Stamledningar VA	1,56 - 2,17 %
Stamledningar Värme	0,61 %
Styr & övervakning	19,50 %
El	1,56 %
Hissar	1,56 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 323 516	1 263 330
Övriga årsavgifter	29 100	28 800
Hyresintäkter, bostäder	65 324	106 956
Hyresintäkter, lokaler	267 018	312 444
Kabel-TV/Bredband	3 000	3 000
Intäktsreduktion	-12 800	-9 600
El	1 200	1 200
Övriga intäkter	34 193	34 821
Summa	**1 710 551**	**1 740 951**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-3
Återvunnen moms	17 918	0
Summa	**17 917**	**-3**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	471	1 069
Städning	32 810	38 982
Övrigt	23 491	8 952
Besiktning och service	83 397	207 270
Trädgårdsarbete	1 225	487
Summa	**141 395**	**256 760**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	31 582	15 315
Bostäder	2 500	87 992
Bostäder VVS	126 400	0
Lokaler	0	153 447
Tvättstuga	18 322	7 116
Soprum/miljöanläggning	0	9 238
Dörrar och lås/porttele	70 847	12 842
VA	76 577	92 290
Ventilation	0	-67 893
El	0	10 864
Tak	0	30 519
Fönster	0	4 381
Försäkringsärende/vattenskada	43 781	3 018
Summa	**370 009**	**359 130**

HywnxhEabx-HkxP2ghVpbg

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder VVS	25 000	0
Tvättstuga	0	31 234
VA	31 250	0
Summa	**56 250**	**31 234**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	55 301	42 335
Uppvärmning	502 260	504 856
Vatten	106 231	95 274
Sophämtning	70 216	90 560
Summa	**734 008**	**733 025**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	89 115	81 253
Övrigt	6 270	6 085
Kabel-TV	11 348	11 176
Bredband	72 992	71 868
Fastighetsskatt	80 958	76 770
Summa	**260 683**	**247 152**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 022	380
Övriga förvaltningskostnader	99 450	67 166
Revisionsarvoden	24 202	24 129
Ekonomisk förvaltning	78 806	76 054
Summa	**203 481**	**167 728**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	52 000	50 000
Sociala avgifter	13 784	14 005
Summa	**65 784**	**64 005**

HywnxhEabx-HkxP2ghVpbg

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	126 260	116 342
Övriga räntekostnader	6	4
Summa	**126 266**	**116 346**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 965 914	12 965 914
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**12 965 914**	**12 965 914**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 657 527	-7 499 127
Årets avskrivning	-94 116	-158 400
Utgående ackumulerad avskrivning	**-7 751 643**	**-7 657 527**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**5 214 271**	**5 308 387**
I utgående restvärde ingår mark med	*414 000*	*414 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 199 000	25 690 000
Taxeringsvärde mark	63 518 000	69 556 000
Summa	**97 717 000**	**95 246 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	149 730	149 730
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**149 730**	**149 730**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-149 730	-149 730
Utgående ackumulerad avskrivning	**-149 730**	**-149 730**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

HywnxhEabx-HkxP2ghVpbg

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	16 454	4 233
Skattefordringar	0	32 995
Övriga fordringar	550	3 416
Summa	**17 004**	**40 644**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 325	66 735
Försäkringspremier	22 769	20 805
Kabel-TV	2 862	2 837
Bredband	18 415	18 247
Förvaltning	22 031	20 930
Summa	**135 401**	**129 553**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-02	3,13 %	187 950	187 950
Stadshypotek	2026-01-29	3,71 %	300 000	300 000
Stadshypotek	2026-01-30	3,27 %	448 875	448 875
Stadshypotek	2026-01-30	3,27 %	237 037	237 037
Stadshypotek	2026-01-30	3,27 %	327 206	327 206
Stadshypotek	2026-01-19	3,52 %	185 000	185 000
Stadshypotek	2026-02-19	3,52 %	200 000	200 000
Stadshypotek	2026-02-27	3,44 %	200 000	200 000
Stadshypotek	2026-07-10	2,55 %	1 000 000	1 000 000
Summa			**3 086 068**	**3 086 068**
Varav kortfristig del			3 086 068	3 086 068

* Föreningen betalade samtliga lån 2026-01-02.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	63 650	62 460
El	7 212	4 357
Uppvärmning	67 800	67 824
Utgiftsräntor	16 422	23 312
Vatten	17 663	15 888
Förvaltning	0	18
Beräknade uppl. sociala avifter	16 338	15 710
Förutbetalda avgifter/hyror	140 587	142 738
Beräknat revisionsarvode	23 400	21 400
Summa	**353 073**	**353 707**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 791 000	5 791 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En fuktfläck har konstaterats på fasaden på gatuhusets utbyggnad mot gården på fjärde våningen. Det befaras röra sig om en fuktskada från badrum. Arbete att åtgärda det badrummet kommer startas upp när stambytet är avslutat.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

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

Stockholm

Håkan Rex
Ordförande

Camilla Helmersson
Styrelseledamot

Christian Vidar Ekvall
Styrelseledamot

Paula Peters
Styrelseledamot

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

Eva Christina Gotting
Revisor

Karin Birgitta Holm Wahlberg
Revisor

HywnxhEabx-HkxP2ghVpbg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
21.04.2026 17:20

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 21.04.2026 10:09

DOCUMENT ID:
HkxP2ghVpbg

ENVELOPE ID:
HywnxhEabx-HkxP2ghVpbg

DOCUMENT NAME:
Brf Carolus, 702000-3203 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
961c8b2bffc38b034f2820799ec46382a6902af2775e01f8eab917ef117972d5d395a9ba71f70e16d08aa16545cb8bc2847f470cbbb693bca1f894d43d956044

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
1. **Christian Vidar Ekvall**	**Signed**	**21.04.2026 10:16**	**eID**	**Swedish BankID**
ekvallchristian@gmail.com	Authenticated	21.04.2026 10:15	Low	IP: 85.230.98.18
2. **Paula Inga Josephina Peters**	**Signed**	**21.04.2026 10:19**	**eID**	**Swedish BankID**
paulaa.peters10@gmail.com	Authenticated	21.04.2026 10:18	Low	IP: 85.230.97.84
3. **HÅKAN REX**	**Signed**	**21.04.2026 11:27**	**eID**	**Swedish BankID**
Hakan.rex@gmail.com	Authenticated	21.04.2026 11:27	Low	IP: 85.230.177.6
4. **CAMILLA HELMERSSON**	**Signed**	**21.04.2026 16:27**	**eID**	**Swedish BankID**
chelmer109@hotmail.com	Authenticated	21.04.2026 12:53	Low	IP: 192.44.242.21
5. **Karin Birgitta Holm Wahlberg**	**Signed**	**21.04.2026 16:39**	**eID**	**Swedish BankID**
birgitta.holm.wahlberg65@gmail.com	Authenticated	21.04.2026 16:35	Low	IP: 13.48.58.180
6. **EVA CHRISTINA GOTTING**	**Signed**	**21.04.2026 17:20**	**eID**	**Swedish BankID**
christina@gottingrevision.se	Authenticated	21.04.2026 17:18	Low	IP: 98.98.190.51

* 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

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

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
Org.nr. 702000-3203

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Carolus för år 2025.
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 2025 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar".
Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.
Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

ByP2e2Va-g-HyxP3x3E6Wg

• identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar
Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

ByP2e2Va-g-HyxP3x3E6Wg

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Carolus för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

ByP2e2Va-g-HyxP3x3E6Wg

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Christina Gotting
Auktoriserad revisor

Birgitta Holm Wahlberg
Förtroendevald revisor

ByP2e2Va-g-HyxP3x3E6Wg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
21.04.2026 17:21

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 21.04.2026 10:09

DOCUMENT ID:
HyxP3x3E6Wg

ENVELOPE ID:
ByP2e2Va-g-HyxP3x3E6Wg

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Carolus 2025.pdf
4 pages

SHA-512:
830219c78f71f37aa98b554a2199a56fd36b56f45bafc97
3f9b7fb6303d8cbd328dad651796e9c271182049bca07b
83958f27013d9763cd3d523155d6f7eb2cb

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Karin Birgitta Holm Wahlberg**	**Signed**	**21.04.2026 16:42**	**eID**	**Swedish BankID**
birgitta.holm.wahlberg65@gmail.com	Authenticated	21.04.2026 16:40	Low	IP: 13.48.58.180
2. **EVA CHRISTINA GOTTING**	**Signed**	**21.04.2026 17:21**	**eID**	**Swedish BankID**
christina@gottingrevision.se	Authenticated	21.04.2026 17:21	Low	IP: 98.98.190.51

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

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