

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.
Belopp anges i kronor, om inget annat anges.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Carolus 26 registrerades hos Bolagsverket 2005-05-09, så även ekonomisk plan. Föreningens nu gällande stadgar registrerades 2017-07-04.

Föreningens fastighet

Föreningen äger sedan 2008 fastigheten Carolus 26 i Helsingborg, med adress Persgatan 53. Här upplåter man 18 st bostadsrättslägenheter med en total boyta på 984 kvm fördelat på:

1 rok	9 st
2 rok	5 st
3 rok	4 st

Här finns även 4 st bilplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring/Söderberg & Partners.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker över åren 2021-2025.

Styrelsen

Styrelsen har både före och efter ordinarie föreningsstämma 2020-05-12 haft följande sammansättning:

Johanna Nystram	Ledamot	Ordförande
Marléen Ek	Ledamot	
Lars Herrström	Ledamot	
Olof Brandhagen	Suppleant	avflyttad nov -20

Olof Brandhagen kvarstår som suppleant fram till ordinarie föreningsstämma den 12 maj 2021 och har beviljats förlängt medlemskap fram till dess.

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda sammanträden.

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

Styrelseansvarsförsäkring ingår i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Valberedning

Irene Engqvist

Revisor

Mazars AB, med Anders Johansson som huvudansvarig.

Förvaltning

Föreningen har löpande avtal med följande entreprenörer avseende:

Fastighetsskötsel	ROFAST AB
Trappstädning	Select Städ
Ekonomisk förvaltning	Brf-Konsult i Lund AB

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3 % fr o m 2020-01-01. Ingen höjning är beslutad för 2021.

Föreningens långfristiga lån

Hur föreningens fastighetslån är placerade framgår av not 14.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetens värdeår är 1935. Fastighetsavgift har för 2020 erlagts med 1429 kr/lägenhet.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgarna göras årligen motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Nyckeltal

Belopp i kr/kvm bostadsrättsyta (984 kvm)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgift	840	815	786	777	777
Elkostnad	16	20	21	16	16
Värmekostnad	97	106	116	119	117
VA-kostnad	37	34	40	37	36
Räntekostnad, lån	162	155	157	165	210
Låneskuld	10 879	10 989	11 099	11 107	11 217

Likviditet vs resultat

Avskrivningar mm påverkar det visade resultatet men inte föreningens likviditet.

Medan amorteringar samt nyinvesteringar, i de fall de avskrivs, påverkar föreningens likviditet men inte resultat. Vilket visas i följande enkla kassaflödesanalys:

Årets resultat	-37 312
Årets avskrivningar (byggnad o inventarier)	242 878
Resultat före avskrivningar	205 566
Årets amorteringar på fastighetslån	-108 000
Ökning av kortfristig fordran under året	-25 301
Minskning av kortfristig skuld under året	-6 634
Årets förändring av likvida medel (kassa/bank)	65 631

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren genomfördes OVK, obligatorisk ventilationskontroll. Som ett resultat av den gjordes en förbättring av ventilationen i en av de översta lägenheterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen var

vid årets slut: 27 st

vid årets början: 25 st

Under året har 7 st överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tages ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning (årsavg o hyror)	862 356	838 368	809 676	800 112
Resultat efter finansiella poster	-37 312	-72 701	-277 460	-73 310
Soliditet	65,3%	65,1%	64,7%	65,2%

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 458 000	360 204	-1 177 309	72 701
Disposition av fg års resultat		57 600	-130 301	-72 701
Årets resultat				-37 312
Belopp vid årets utgång	21 458 000	417 804	-1 307 610	-37 312

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-1 307 610,25 kr
Årets resultat	-37 312,27 kr
	<hr/>
	-1 344 922,52 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, avsättes 0,3 % av fastighetens tax.värde

57 600,00 kr

i ny räkning överföres

-1 402 522,52 kr

-1 344 922,52 kr

RESULTATRÄKNING

		2020	2019
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning (årsavg o hyror)	Not 2	862 356	838 368
Övriga rörelseintäkter	Not 3	47 344	88 431
Summa rörelseintäkter		909 700	926 799
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-353 963	-391 450
Övriga externa kostnader	Not 5	-145 938	-165 574
Styrelsearvoden	Not 6	-43 746	-45 848
Avskrivningar	Not 7	-242 878	-242 878
Summa rörelsekostnader		-786 525	-845 750
RÖRELSERESULTAT		123 175	81 049
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 487	-153 750
Summa finansiella poster		-160 487	-153 750
ÅRETS RESULTAT		-37 312	-72 701

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	29 676 675	29 857 983
Markanläggningar	Not 9	1 338 639	1 392 184
Byggnadsförbättringar	Not 10	15 467	18 367
Inventarier	Not 11	0	0
Installationer	Not 12	130 687	135 812
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>31 161 468</u>	<u>31 404 346</u>
Summa anläggningstillgångar		31 161 468	31 404 346
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar (skattekonto)		24 787	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	21 213	20 689
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>46 000</u>	<u>20 699</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		239 461	173 831
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>239 461</u>	<u>173 831</u>
Summa omsättningstillgångar		285 461	194 530
SUMMA TILLGÅNGAR		31 446 929	31 598 876

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	21 458 000	21 458 000
Fond för yttre underhåll	417 804	360 204
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>21 875 804</u>	<u>21 818 204</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst	-1 307 611	-1 177 309
Årets resultat	-37 312	-72 701
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>-1 344 923</u>	<u>-1 250 010</u>
Summa eget kapital	20 530 881	20 568 194
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>4 248 211</u>	<u>10 705 094</u>
Summa långfristiga skulder	4 248 211	10 705 094
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14 6 456 883	108 000
Leverantörsskulder	23 273	26 244
Skatteskulder	50 508	48 852
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	Not 16 <u>137 173</u>	<u>142 492</u>
Summa kortfristiga skulder	6 667 837	325 588
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	31 446 929	31 598 876

NOTER

Not 1

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar utöver ursprunglig nivå ökar tillgångens redovisade värde (avskrivs). Utgifter för reparation och underhåll (återställning till ursprunglig nivå) redovisas som kostnader. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	130 år
Byggnadsförbättring	10 år
Gårdsrenovering	30 år
Bredbandsinstallation	30 år
Inventarier	5 år

T o m år 2013 tillämpades progressiv avskrivningsmetod avseende avskrivning byggnad. Fr o m 2014 tillämpas linjär avskrivningsmetod, beräknat på byggnadens anskaffningsvärde inkl standardförbättringar.

Markvärdet är ej underlag för avskrivning.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat (fritt eget kapital) till fond för yttre underhåll (bundet eget kapital) och påverkar därmed inte resultaträkningen.

	2020	2019
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	826 356	802 368
Hysesintäkter, bilparkering	33 600	33 600
Hysesintäkter, cykelparkering	2 400	2 400
	<u>862 356</u>	<u>838 368</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Debiterade kabel-tv/internet-avgifter	35 640	33 480
Överlåtelse-/pantsättningsavgifter	11 104	4 175
Övrig ersättning från medlem	300	775
Öresutjämning	0	1
Övriga ersättningar och intäkter	300	50 000
	<u>47 344</u>	<u>88 431</u>

	2020	2019
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel/trappstäd	66 444	72 655
Snöröjning/saltning	0	944
OVK	13 438	
Förbrukningsinventarier/material	2 638	2 457
Reparationer och underhåll	57 180	93 341
El, fastighet	15 402	19 771
Värme	95 758	104 253
VA	36 118	33 051
Sophantering/renhållning	18 201	18 589
Försäkringspremier	23 062	21 603
Fastighets-skatt/avgift	25 722	24 786
	353 963	391 450
Not 5 Övriga externa kostnader		
Telefon/porttele	7 413	7 801
Kabel-tv-avgifter	35 829	34 990
Bredband/internet/hemsida	10 786	10 357
Revisionsarvoden	17 250	13 435
Föreningskostnader	1 020	4 017
Styrelseomkostnader	3 200	3 200
Förvaltningsarvode	39 600	38 636
Administration	19 609	13 637
Konsultarvoden	0	8 125
Arvoden jurist	2 100	23 520
Bankkostnader	3 641	3 332
Övriga förvaltningskostnader	1 200	314
Medlemsavgifter (Bostadsrätterna)	4 290	4 210
	145 938	165 574
Not 6 Styrelsearvoden		
Styrelsearvoden	37 000	36 500
Sociala avgifter	6 746	9 348
	43 746	45 848
Not 7 Avskrivningar		
Byggnad	181 308	181 308
Byggnadsförbättringar	2 900	2 900
Markanläggningar	53 545	53 545
Installationer	5 125	5 125
	242 878	242 878

	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	23 570 088	23 570 088
Ingående anskaffningsvärde mark	7 777 489	7 777 489
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	<u>31 347 577</u>	<u>31 347 577</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enl plan</i>		
Ingående avskrivningar byggnad	-1 489 594	-1 308 286
Årets avskrivningar enligt plan	-181 308	-181 308
<i>Utgående ackum avskrivningar enl plan</i>	<u>-1 670 902</u>	<u>-1 489 594</u>
Bokfört värde byggnader och mark	29 676 675	29 857 983
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 200 000	9 200 000
Taxeringsvärde mark	10 000 000	10 000 000
	<u>19 200 000</u>	<u>19 200 000</u>
Not 9 Markanläggningar		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
Ingående anskaffningsvärde	1 606 364	1 606 364
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	<u>1 606 364</u>	<u>1 606 364</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enl plan</i>		
Ingående avskrivningar markanläggningar	-214 180	-160 635
Årets avskrivningar enligt plan	-53 545	-53 545
<i>Utgående ackum avskrivningar enl plan</i>	<u>-267 725</u>	<u>-214 180</u>
Bokfört värde markanläggningar	1 338 639	1 392 184
Not 10 Byggnadsförbättringar		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
Ingående anskaffningsvärde byggnadsförbättr	29 000	29 000
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	<u>29 000</u>	<u>29 000</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enl plan</i>		
Ingående avskrivningar byggnadsförbättringar	-10 633	-7 733
Årets avskrivningar enligt plan	-2 900	-2 900
<i>Utgående ackum avskrivningar enl plan</i>	<u>-13 533</u>	<u>-10 633</u>
Bokfört värde byggnadsförbättringar	15 467	18 367

	2020-12-31	2019-12-31		
Not 11 Inventarier				
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>				
Ingående anskaffningsvärde inventarier	31 578	31 578		
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 578	31 578		
 <i>Akkumulerade avskrivningar enl plan</i>				
Ingående avskrivningar inventarier	-31 578	-31 578		
Utgående ackum avskrivningar enl plan	-31 578	-31 578		
 Bokfört värde inventarier	0	0		
 Not 12 Installationer				
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>				
Ingående anskaffningsvärde installationer	153 750	153 750		
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	153 750	153 750		
 <i>Akkumulerade avskrivningar enl plan</i>				
Ingående avskrivningar installationer	-17 938	-12 813		
Årets avskrivningar enligt plan	-5 125	-5 125		
Utgående ackum avskrivningar enl plan	-23 063	-17 938		
 Bokfört värde installationer	130 687	135 812		
 Not 13 Förutbet kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetald försäkringspremie	7 807	7 447		
Förutbetalda kabel-tv-avgifter	9 026	8 952		
Förutbetald medlemsavgift	4 380	4 290		
	21 213	20 689		
 Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut (fastighetslån)				
	<i>Ränta</i>	<i>Låneskuld</i>	<i>Låneskuld</i>	<i>Villkors-</i>
<i>Långgivare</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>ändringsdag</i>
Stadshypotek AB	0,85%	3 330 000	3 330 000	2021-12-01
Stadshypotek AB	1,50%	3 018 883	3 018 883	2021-12-30
Stadshypotek AB	1,50%	1 148 405	1 148 405	2022-01-30
Stadshypotek AB	1,35%	3 207 806	3 315 806	2023-01-30
		10 705 094	10 813 094	
Kortfristig del av fastighetslån		-6 456 883	-108 000	
Långfristig del av fastighetslån		4 248 211	10 705 094	
 Not 15 Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar		13 229 000	13 229 000	

	2020-12-31	2019-12-31
Not 16		
Upplupna kostnader och förutbet intäkter		
Upplupen elkostnad	1 378	1 521
Upplupen värmekostnad	15 043	15 770
Upplupna styrelsearvoden	18 500	18 500
Upplupna soc avgifter, styrelsearvoden	3 055	3 692
Upplupet revisionsarvode	15 000	14 000
Upplupen räntekostnad	18 494	16 866
Övriga upplupna kostnader	1 875	0
Förutbetalda årsavgifter/hyror	63 828	72 143
	137 173	142 492

Helsingborg den / 2021

Johanna Nystram
Ordförande

Marléen Ek
Ledamot

Lars Herrström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2021

Mazars AB

Anders Johansson
Auktoriserad revisor

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 26 för år 2020 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 Brf Carolus 26 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, 2021-04-16

Mazars AB

Anders Johansson
Auktoriserad revisor