



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Carmen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 16</b> |

# 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.

# 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 Uppsala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-02-02 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-16 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun  |
|----------------------|---------|---------|
| Kåbo 50:3            | 2022    | Uppsala |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Lämförsäkringar.

### Byggnadsår och ytor

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 28 bostadsrätter om totalt 1 938 kvm. Byggnadernas totalyta är 2035 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                                 |                         |
|---------------------------------|-------------------------|
| Emma Magdalena Yvonne Arestrand | Ordförande              |
| Tove Anna Linnea Runfors        | Styrelseledamot         |
| Anna Camilla Fryckstedt         | Styrelseledamot         |
| Dinah Seligsohn                 | Styrelseledamot         |
| Fredrik Lennart Johansson       | Styrelseledamot         |
| Henriq Hellström                | Styrelseledamot         |
| Enrique Arias                   | Styrelseledamot, avgått |

### Valberedning

Ulrika Lööf

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen av minst två ledamöter

### Revisorer

Marie Lundin    Auktoriserad revisor    Ernst & Young AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-27. Godkännande av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2050.

### Utförda historiska underhåll

- 2024**
- Målning av fönster
  - Målning av balkongräcken
  - Målning av trapphusen
  - Inköp av ny tvättmaskin
  - Byte av armatur i källarutrymmen till rörelsesensorer
  - Förbättringsarbeten i trädgården (pallkragar, hygelbädd, tagit ner träd, påbörjat sommaräng)
  - Renovering av entrédörrar
  - OVK
  - Målning av fönster

### Planerade underhåll

- 2025**
- Centralt system för brevlådor
  - Fortsatta förbättringsarbeten i trädgården

### Avtal med leverantörer

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Fastighetsskötsel    | PD Förvaltning |
| Ekonomisk Förvaltare | Mediator       |
| Bredband             | Tele 2         |
| El/värme             | Vattenfall     |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Höjning av avgift med 5% från juli 2024. Dock tecknade föreningen under 2024 ett gruppavtal för bredband och tv, vilket från 2024 således inkluderas i hyran.

#### Övriga uppgifter

Föreningen har 6 garageplatser och 8 p-platser för uthyrning.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021     |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|----------|
| Nettoomsättning                                    | 2 188 301  | 2 041 000  | 1 054 000  | 0        |
| Resultat efter fin. poster                         | -877 627   | -1 439 959 | -1 189 000 | -168 000 |
| Soliditet (%)                                      | 60         | 60         | 60,2       | -66,5    |
| Yttre fond                                         | 104 526    | -          | -          | -        |
| Taxeringsvärde                                     | 48 018 000 | 48 018 000 | -          | -        |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 944        | 868        | -          | -        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 59         | 46,8       | -          | -        |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 31 276     | 31 273     | -          | -        |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 21 025     | 21 025     | -          | -        |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | -130       | -457       | -          | -        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 44         | -          | -          | -        |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 291        | -          | -          | -        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 59         | -          | -          | -        |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 394        | 266        | -          | -        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,77       | 3,84       | -          | -        |
| Räntekänslighet (%)                                | 33,14      | 34,09      | -          | -        |

**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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -264 076 kr, vilket kan komma att minska föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. För att säkerställa att föreningen på kort sikt minskar det negativa resultatet samt på lång sikt vänder den negativa trenden så har styrelsen fastlagt en treårs budget samt skapat en långsiktig underhållsplan som sträcker sig fram till 2050.

Styrelsen har, och fortsätter att se över befintliga avtal samt tecknar nya och reviderar vid behov, för att på så sätt minska kostnaderna och säkerställa att vi endast betalar för de tjänster som föreningen är i behov av. Under andra halvan av 2024 höjdes medlemmarnas hyror med 5%. Även detta i ett led att stärka inkomstsidan. Ny hyreshöjning med 5% är beslutad att gälla från 1 juli 2025. Likaså ser styrelsen över möjlighet till andra inkomstkällor. Vid årets slut hade föreningen 1.8M SEK i likvida medel, ämnade för löpande underhåll och renoveringar.

Förändringar i eget kapital

|                             | 2023-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31        |
|-----------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                    | 56 900 000        | -                                            | -                               | 56 900 000        |
| Fond, yttre underhåll       | 0                 | -                                            | 104 526                         | 104 526           |
| Erhållna aktieägartillskott | -823              | -                                            | -                               | -823              |
| Reservfond                  | 10 980 000        | -                                            | -                               | 10 980 000        |
| Balanserat resultat         | -1 359 603        | -1 439 959                                   | -104 526                        | -2 904 087        |
| Årets resultat              | -1 439 959        | 1 439 959                                    | -877 627                        | -877 627          |
| <b>Eget kapital</b>         | <b>65 079 616</b> | <b>0</b>                                     | <b>-877 627</b>                 | <b>64 201 988</b> |

Resultatdisposition

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:             |                   |
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 800 384        |
| Årets resultat                                                     | -877 627          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -104 526          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-3 782 538</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:          |                   |
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats                            | 55 430            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>                                     | <b>-3 727 108</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 2 188 301         | 2 041 328         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 1 432             | 479 765           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 189 733</b>  | <b>2 521 093</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 367 365        | -2 146 140        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -76 720           | -145 009          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -558 121          | -571 601          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 002 206</b> | <b>-2 862 750</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>187 528</b>    | <b>-341 657</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 53 903            | 9 767             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10            | -1 119 057        | -1 108 069        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 065 155</b> | <b>-1 098 302</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-877 627</b>   | <b>-1 439 959</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-877 627</b>   | <b>-1 439 959</b> |



Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |             |             |
| Byggnad och mark                             | 11, 17 | 105 748 061 | 105 802 973 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 105 748 061 | 105 802 973 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 105 748 061 | 105 802 973 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |        |             |             |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 14 555      | 1 896       |
| Övriga fordringar                            | 12     | 292 470     | 83 116      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13     | 43 682      | 16 618      |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 350 707     | 101 630     |
| Kassa och bank                               |        |             |             |
| Kassa och bank                               |        | 1 510 245   | 2 550 679   |
| Summa kassa och bank                         |        | 1 510 245   | 2 550 679   |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 1 860 952   | 2 652 309   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 107 609 013 | 108 455 282 |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 56 900 000         | 56 900 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 104 526            | 0                  |
| Reservfond                                   |        | 10 980 000         | 10 980 000         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>67 984 526</b>  | <b>67 880 000</b>  |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -2 904 087         | -1 359 603         |
| Erhållna aktieägartillskott                  |        | -823               | -823               |
| Årets resultat                               |        | -877 627           | -1 439 959         |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-3 782 538</b>  | <b>-2 800 384</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>64 201 988</b>  | <b>65 079 616</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 17 | 9 288 000          | 23 220 000         |
| Övriga långfristiga skulder                  | 15     | 19 565 000         | 19 565 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>28 853 000</b>  | <b>42 785 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 17 | 13 932 000         | 0                  |
| Leverantörsskulder                           |        | 62 585             | 253 350            |
| Skatteskulder                                |        | 146 300            | 69 384             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 2 365              | 0                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16     | 410 775            | 267 933            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>14 554 025</b>  | <b>590 667</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>107 609 013</b> | <b>108 455 282</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024             | 2023             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>187 528</b>   | <b>-341 657</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 558 121          | 571 601          |
|                                                                                 | <b>745 648</b>   | <b>229 944</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 53 903           | 9 767            |
| Erlagd ränta                                                                    | -1 119 058       | -1 108 069       |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-319 507</b>  | <b>-868 358</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 28 298           | 3 847 511        |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 31 359           | -602 350         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-259 850</b>  | <b>2 376 803</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -503 208         | 0                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-503 208</b>  | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-763 058</b>  | <b>2 376 803</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>2 550 679</b> | <b>173 875</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 787 620</b> | <b>2 550 679</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Carmen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningen tillämpar principerna om RedU9, bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag.

Övriga tillgångar och skulder är upptagna till anskaffningsvärde.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

|         |           |
|---------|-----------|
| Byggnad | 20-200 år |
|---------|-----------|

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### 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

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder    | 1 223 837        | 1 187 599        |
| Hysesintäkter bostäder  | 719 107          | 681 910          |
| Hysesintäkter garage    | 27 000           | 0                |
| Hysesintäkter p-plats   | 138 400          | 97 734           |
| El                      | 67 200           | 67 200           |
| Påminnelseavgift        | 600              | 568              |
| Överlåtelseavgift       | 1 433            | 0                |
| Andrahandsuthyrning     | 10 746           | 6 337            |
| Öres- och kronutjämning | -21              | -20              |
| <b>Summa</b>            | <b>2 188 301</b> | <b>2 041 328</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2024         | 2023           |
|-----------------------|--------------|----------------|
| Övriga intäkter       | 1 432        | 14 725         |
| Försäkringsersättning | 0            | 465 040        |
| <b>Summa</b>          | <b>1 432</b> | <b>479 765</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                  | 2024           | 2023           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal      | 180 562        | 187 731        |
| Fastighetsskötsel utöver avtal   | 7 481          | 1 797          |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal | 10 625         | 0              |
| Städning enligt avtal            | 31 152         | 0              |
| Besiktningar                     | 19 500         | 19 125         |
| Gårdkostnader                    | 10 831         | 0              |
| Snöröjning/sandning              | 13 169         | 20 075         |
| Förbrukningsmaterial             | 4 455          | 0              |
| <b>Summa</b>                     | <b>277 775</b> | <b>228 728</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                 | 2024          | 2023         |
|-----------------|---------------|--------------|
| Hyseslägenheter | 8 274         | 0            |
| VVS             | 4 262         | 0            |
| Ventilation     | 0             | 7 350        |
| <b>Summa</b>    | <b>12 536</b> | <b>7 350</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                    | 2024          | 2023             |
|--------------------|---------------|------------------|
| Dörrar och lås     | 0             | 30 294           |
| VVS                | 5 716         | 0                |
| Ventilation        | 0             | 15 110           |
| Elinstallationer   | 49 714        | 0                |
| Fönster            | 0             | 705 019          |
| Mark/gård/utemiljö | 0             | 459 772          |
| <b>Summa</b>       | <b>55 430</b> | <b>1 210 195</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 88 959         | 76 769         |
| Uppvärmning             | 593 129        | 315 856        |
| Vatten                  | 120 536        | 149 925        |
| Sophämtning/renhållning | 30 958         | 55 384         |
| <b>Summa</b>            | <b>833 581</b> | <b>597 934</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Grovsopor              | 5 975          | 0              |
| Fastighetsförsäkringar | 32 278         | 68 757         |
| Kabel-TV               | 72 874         | 30 656         |
| Fastighetsskatt        | 76 916         | 2 520          |
| <b>Summa</b>           | <b>188 043</b> | <b>101 933</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024          | 2023           |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation     | 2 503         | 1 267          |
| Revisionsarvoden extern revisor | 21 750        | 91 194         |
| Fritids och trivselkostnader    | 918           | 0              |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 26 250        | 12 750         |
| Överlåtelsekostnad              | 1 433         | 0              |
| Pantsättningskostnad            | 573           | 0              |
| Korttidsinventarier             | 0             | 2 000          |
| Administration                  | 15 798        | 25 298         |
| Konsultkostnader                | 7 494         | 12 500         |
| <b>Summa</b>                    | <b>76 720</b> | <b>145 009</b> |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024             | 2023             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 1 119 057        | 1 107 982        |
| Dröjsmålsränta               | 0                | 88               |
| <b>Summa</b>                 | <b>1 119 057</b> | <b>1 108 069</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 107 038 933        | 107 038 933        |
| Årets inköp                                   | 503 208            | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>107 542 142</b> | <b>107 038 933</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -1 235 960         | -664 359           |
| Årets avskrivning                             | -558 121           | -571 601           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-1 794 081</b>  | <b>-1 235 960</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>105 748 061</b> | <b>105 802 973</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>51 453 506</i>  | <i>51 453 506</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 22 634 000         | 22 634 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 25 384 000         | 25 384 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>48 018 000</b>  | <b>48 018 000</b>  |

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                | 2024-12-31     | 2023-12-31    |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| Skattekonto                    | 15 095         | 14 795        |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0              | 68 321        |
| Transaktionskonto              | 143 928        | 0             |
| Borgo räntekonto               | 133 448        | 0             |
| <b>Summa</b>                   | <b>292 470</b> | <b>83 116</b> |

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                        | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader | 23 053        | 16 618        |
| Förutbet kabel-TV      | 7 373         | 0             |
| Förutbet bredband      | 13 256        | 0             |
| <b>Summa</b>           | <b>43 682</b> | <b>16 618</b> |

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2025-12-30               | 3,85 %                  | 13 932 000          | 13 932 000          |
| Handelsbanken         | 2027-06-30               | 3,64 %                  | 9 288 000           | 9 288 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>23 220 000</b>   | <b>23 220 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 13 932 000          | 0                   |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 220 000 kr.

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 15, ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

Gillöga AB har lånat ut 19 565 000 kronor till Brf Carmen. Detta belopp motsvarar uteblivna insatser och upplåtelseavgifter för åtta stycken bostadslägenheter som är upplåtna med hyresrätt. Gillöga AB erhåller skillnaden mellan bostadshyrorna och bostadsrättsavgifterna för dessa åtta lägenheter. Vid upphörande av något av dessa hyreskontrakt har Gillöga AB dessutom rätt att teckna bostadsrätt för aktuell lägenhet, avräkning sker då mot skulden till Gillöga AB. Amortering av skulden är således kopplad till när dessa åtta bostadslägenheter kan upplåtas med bostadsrätt.

|                                                | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Skuld kommande insatser och upplåtelseavgifter | 19 565 000          | 19 565 000          |
| <b>Summa</b>                                   | <b>19 565 000</b>   | <b>19 565 000</b>   |



## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 1 238          | 0              |
| Uppl kostn el                    | 6 976          | 0              |
| Uppl kostnad Värme               | 84 696         | 0              |
| Uppl kostn räntor                | 72 963         | 72 964         |
| Upplu kostnad förvaltning        | 9 375          | 0              |
| Förutbet hyror/avgifter          | 209 652        | 154 969        |
| Övriga uppl kostn och förutb int | 0              | 40 000         |
| Beräkn arvode revision           | 25 875         | 0              |
| <b>Summa</b>                     | <b>410 775</b> | <b>267 933</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 23 220 000 | 23 220 000 |

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Underskrifter

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

Uppsala

---

Anna Camilla Fryckstedt  
Styrelseledamot

---

Dinah Seligsohn  
Styrelseledamot

---

Emma Magdalena Yvonne Arestrand  
Ordförande

---

Fredrik Lennart Johansson  
Styrelseledamot

---

Henriq Hellström  
Styrelseledamot

---

Tove Anna Linnea Runfors  
Styrelseledamot

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

---

Ernst & Young AB  
Marie Lundin  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

29.05.2025 09:14

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 28.05.2025 08:37

**DOCUMENT ID:**

ryZxIJEEMel

**ENVELOPE ID:**

BkxU1V4Mxg-ryZxIJEEMel

**DOCUMENT NAME:**

Brf Carmen, 769633-1565 - Årsredovisning 2024.pdf  
18 pages

**SHA-512:**

fc7670d8ec382374d82500d07a97b3410b5406c1786fc7  
724e07906653b0e5958550fb25869455da1e9b37ac0fb9  
5697ee74a9b1a8aa42c277fc7f32ab9b49ee

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. Tove Anna Linnea Runfors<br>tove.runfors@gmail.com  |  Signed<br>Authenticated   | 28.05.2025 08:41<br>28.05.2025 08:41 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.190.87.151   |
| 2. EMMA ARESTRAND<br>emma.areststrand@envista.co.com   |  Signed<br>Authenticated   | 28.05.2025 09:08<br>28.05.2025 09:07 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 147.161.188.179 |
| 3. Anna Camilla Fryckstedt<br>iren.panik@hotmail.com   |  Signed<br>Authenticated   | 28.05.2025 09:13<br>28.05.2025 08:39 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.255.116.7    |
| 4. Henriq Karl Olof Hellström<br>brfcarmen@outlook.com |  Signed<br>Authenticated   | 28.05.2025 09:16<br>28.05.2025 09:07 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 2.65.137.234    |
| 5. FREDRIK LENNART JOHANSSON<br>fredrik165@hotmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 28.05.2025 11:38<br>28.05.2025 11:31 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.190.87.1     |
| 6. DINAH SELIGSOHN<br>dseligsohn@yahoo.se              |  Signed<br>Authenticated | 28.05.2025 18:19<br>28.05.2025 10:35 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.255.115.215  |
| 7. MARIE LUNDIN<br>marie.lundin@se.ey.com              |  Signed<br>Authenticated | 29.05.2025 09:14<br>29.05.2025 09:13 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 31.209.43.42    |

\* 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 Bostadsrättsföreningen Carmen, org.nr 769633-1565

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Carmen för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. Risker 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 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 av Bostadsrättsföreningen Carmen för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 räkenskaper. 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 provar 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.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Marie Lundin  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

29.05.2025 09:14

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signing · 28.05.2025 08:37

**DOCUMENT ID:**

Hk7II1E4zex

**ENVELOPE ID:**

SyeeU144feg-Hk7II1E4zex

**DOCUMENT NAME:**

Brf Carmen RB 2024.pdf

2 pages

**SHA-512:**

85998e632adee7529507c87c94033b28cd41008d5da98  
3134db46db965dd8350127e22dc9c2fac76e5b16169a9  
31751ceb6407ad1e876274d105fb88566bac20

## Activity log

| RECIPIENT              | ACTION*                                                                                    | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS          |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|------------------|
| 1. MARIE LUNDIN        |  Signed | 29.05.2025 09:14 | eID    | Swedish BankID   |
| marie.lundin@se.ey.com | Authenticated                                                                              | 29.05.2025 09:14 | Low    | IP: 31.209.43.42 |

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

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed