



Brf Helsingborg Carolus nr 3

# ÅRSREDOVISNING

2025

# ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

## Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

## Vad går avgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en månadsavgift till föreningen. De avgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

## Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare ansvarar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmning (t ex radiatorer/termostater) och bostadens ventilation.

## Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida [hsbnvs.se](https://hsbnvs.se).



## HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

drag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

## Medlemmar i HSB får lite mer

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs kostnadsfria juridiska rådgivning som är öppen vardagar kl. 9-16 på telefon 0771-472 472.

På vår hemsida [hsbnvs.se](https://hsbnvs.se) hittar du bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av. Vi arrangerar även några aktiviteter per år för våra medlemmar, håll utkik på vår hemsida och anmäl dig där.

Styrelsen för Bostadsrättsförening Brf Helsingborg Carolus nr 3, org.nr 769619-6406, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som förvärvade fastigheten Carolus 3 inkl mark i juli -09 och upplåter i denna fastighet bostadsrättslägenheter enligt nedan. Föreningen har sitt säte i Helsingborg Kommun och fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Drottninggatan 120.

Fastigheten är ombildad till bostadsrättsförening under våren 2009. Föreningen har 9 bostadslägenheter med en totalyta om 1 011 m<sup>2</sup>.

Föreningen har för närvarande 5 parkeringsplatser varav en plats utgör hantverkarplats enl servitutsavtal.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

3 rum & kök, 1 st  
4 rum & kök, 8 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Stambyte har skett i föreningen under 1984.

Under 2018 gjordes större renoveringar på fasad, tak och fönster (underhåll på ca 1,2 miljoner).

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastigheten besiktades 2024 och underhållsplanen uppdaterades under 2025 av SBC.

### De underhållsåtgärder som utförts under året är följande:

- Översyn av el och VA i källaren
- Bytt ventiler m.m.
- Putsat sockel på fastigheten
- Spolat avloppsstammarna

### För de närmsta tio åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- Filma avloppsstammarna inför relining
- Div målningsarbeten

Årets resultat uppgår till ca - 62 000 kr, föregående år var motsvarande ca - 147 000 kr.

Balansställning per 2025-12-31

Likvida medel på föreningens checkräkningskredit uppgår till 415 511 kr. Föreningen har en beviljad checkräkningskredit på 500 000 kr på detta bankkonto.

## Medlemsinformation

Vid årets slut 2025-12-31 hade föreningen 16 medlemmar.  
Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2025.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

### Ledamöter:

Anna Arturén, ordförande  
Emmy Slinge  
Fredrik Nilsson

### Suppleant:

Christel Ljunggren  
Magnus Pettersson

Valberedning har varit Styrelsen, samt revisor från BoRevision AB, vald vid föreningsstämman.

Föreningens mål är att ha en stabil kostnads- och avgiftsutveckling över tiden. Detta avses uppnås genom fortlöpande tillsyn av löpande kostnadsbärande avtal.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	793	755	726	637
Resultat efter finansiella poster, tkr	-62	-147	-851	-478
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-91	-147	-851	-478
Soliditet (%)	68%	68%	68%	71%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	732	697	681	603
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93%	78%	94%	95%
Energikostnad el, värme & VA, kr/kvm	190	184	158	167
Lån, kr/kvm	9 114	9 156	9 199	8 640
Lån, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	9 114	9 156	9 199	8 640
Sparande, kr/kvm	142	47	90	63
Räntekänslighet i %	12%	13%	14%	14%
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	35 438	-	-	-

Flerårsöversikten är uppdaterad 2024 med nya obligatoriska nyckeltal.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.  
Alla nyckeltal är beräknade på totala yta på 1 011 kvm.  
I årsavgifterna ingår värme och vatten men inte hushållsel.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7 %
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

### Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret på totalt -61 683 kr. Det ekonomiska underskottet år 2025 beror främst på höga avskrivningskostnader. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet eller framtida betalningsförmåga.

Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar aktivt för att förbättra den ekonomiska ställningen. Styrelsen kommer framöver att fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och kommer, vid behov, att höja avgifterna ytterligare framöver.

### Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Uppskriv- ingsfond</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	15 907 436	8 029 944		-3 478 093	-146 817
Disposition enligt stämmobeslut				-146 817	146 817
Från fond för yttre underhåll			-41 268	41 268	
Till fond för yttre underhåll			70 212	-70 212	
Årets resultat					-61 683
<b>Vid årets slut</b>	<b>15 907 436</b>	<b>8 029 944</b>	<b>28 944</b>	<b>-3 653 854</b>	<b>-61 683</b>

### Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-61 683	-146 817
Uttag ur Fond för yttre underhåll	41 268	64 815
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-70 212	-64 815
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>-90 627</b>	<b>-146 817</b>

### Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 653 854,00
Årets resultat	-61 683,29
<b>Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag</b>	<b>-3 715 537,29</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	793 248	754 648
Övriga rörelseintäkter	2	1 199	148 724
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>794 447</b>	<b>903 372</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och fastighetskostnader	3	-380 960	-546 846
Övriga externa kostnader	4	-80 881	-82 758
Personalkostnader och arvoden		-13 142	-13 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-164 410	-164 410
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-639 393</b>	<b>-807 156</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>155 054</b>	<b>96 216</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 414	8 122
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 150	-251 155
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-216 736</b>	<b>-243 033</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-61 682</b>	<b>-146 817</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-61 682</b>	<b>-146 817</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-61 683</b>	<b>-146 817</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	6		
Byggnader och mark		29 184 649	29 347 831
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	1 228
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>29 184 649</u>	<u>29 349 059</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>29 184 649</b></u>	<u><b>29 349 059</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		20 336	15 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>22 362</u>	<u>27 682</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		42 698	42 892
<b>Kassa och bank</b>	8	415 511	362 732
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>458 209</b></u>	<u><b>405 624</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>29 642 858</b></u>	<u><b>29 754 683</b></u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		15 907 436	15 907 436
Fond för yttre underhåll		28 944	-
Uppskrivningsfond		8 029 944	8 029 944
Summa bundet eget kapital		23 966 324	23 937 380
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-3 653 854	-3 478 093
Årets resultat		-61 683	-146 817
Summa ansamlad förlust		-3 715 537	-3 624 910
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 250 787</b>	<b>20 312 470</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	5 456 000	6 986 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 456 000</b>	<b>6 986 500</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 758 500	2 271 000
Leverantörsskulder		20 277	43 285
Aktuella skatteskulder		30 276	29 021
Övriga skulder		-	6 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		127 018	106 265
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 936 071</b>	<b>2 455 713</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 642 858</b>	<b>29 754 683</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-61 683	-146 817
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	164 410	164 410
	<u>102 727</u>	<u>17 593</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>102 727</b>	<b>17 593</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	194	-5 157
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-7 142	-148 413
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>95 779</b>	<b>-135 977</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-43 000	-43 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-43 000</b>	<b>-43 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>52 779</b>	<b>-178 977</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>362 732</b>	<b>541 709</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>415 511</b>	<b>362 732</b>

## NOTER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

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

#### Redovisningsprinciper- värderingar lägenheter

Värderingar av samtliga lägenheter: Brf Carolus nr 3 har låtit värdera samtliga lägenheter eftersom omfattande investeringar har skett i medlemmarnas lägenheter samt i den av föreningen ägda fastigheten. Mäklarfirmen Bjurfors har därvid intervallvärderat lägenheterna (högst/lägst) maj 2020 och i det lägre intervallet angett värdet till 37 miljoner kronor. Detta värde skall jämföras med det bokförda värdet på 30 miljoner kronor (2020). På bokföringsdagen 2020-12-31 höjdes värdet på marken med 8 029 944 kr (enl taxeringsvärdesnorm) till 13 600 000 kr som bokas på tillgångssidan och motbokas i uppskrivningsfond under bundet eget kapital. Det bundna egna kapitalet i föreningen uppgår därefter till 23 937 380 kr.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av enligt en progressiv plan. Från och med 2014 års bokslut är avskrivningsplanen rak och på 120 år räknat från föreningens förvärvsår 2009. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
-Byggnader	Rak (Annuitet)	120 år
- Om- och tillbyggnad		10 år
- Inventarie tvättmaskin		10 år

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar ska reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter göras med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxerade byggnadsvärde. Föreningen väljer att göra avsättning med 0,3% av det totala taxeringsvärdet, vilket motsvarar 70 200 kr. Reserveringen beslutas av styrelsen.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

## NOTER

### Not 1 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	740 304	705 048
Hyror	52 944	49 600
<b>Summa</b>	<b>793 248</b>	<b>754 648</b>

I årsavgifterna ingår vatten och värme men inte hushållsel.

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 199	148 724
<b>Summa</b>	<b>1 199</b>	<b>148 724</b>

Övriga rörelseintäkter består av försäkringsärende.

### Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Energi	29 476	24 304
Uppvärmning	128 889	129 580
Vatten	33 774	32 721
Renhållning	28 984	25 924
Fastighetsservice	59 707	57 108
Försäkring	15 819	15 359
Löpande underhåll	27 437	56 515
Planerat underhåll	41 268	190 615
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	15 606	14 720
<b>Summa</b>	<b>380 960</b>	<b>546 846</b>

### Specifikation Fastighetsavgift/-skatt

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsavgift/-skatt	15 556	14 720

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per lägenhet eller, om det ger en lägre avgift 0,3% av taxeringsvärdet. Maxbeloppet år 2025 uppgick till 1 724 kr. Fastighetsavgiften för Brf Carolus 3 beräknas på 9 lägenheter.

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förvaltningskostnader	59 219	59 739
Arvode extern revisor	17 500	17 500
Medlemsverksamhet	4 162	5 519
<b>Summa</b>	<b>80 881</b>	<b>82 758</b>

## Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter, övriga	1 414	8 122
<b>Summa</b>	<b>1 414</b>	<b>8 122</b>

## Not 6 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	17 574 536	17 574 536
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	17 574 536	17 574 536
Ingående ackumulerad avskrivningar	-1 826 705	-1 663 522
Årets avskrivningar	-163 182	-163 183
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 989 887	-1 826 705
Anskaffningsvärde Mark	5 570 056	5 570 056
Uppskrivning Mark	8 029 944	8 029 944
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>29 184 649</b>	<b>29 347 831</b>

Föreningen skriver av byggnader enligt en 120-årig rak avskrivningsplan (K2). Avskrivningsplanen har anpassats till den bedömda nyttjandeperioden. I årets avskrivningar ingår också avskrivningskostnad på 11 875 kr för fibernätinvesteringen. Vid bokslut (2020-12-31) höjdes värdet på marken med 8 029 944 kr på tillgångssidan och motbokades i uppskrivningsfond under bundet eget kapital under Eget kapital och skulder. Se under "redovisningsprinciper".

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	15 000 000	8 400 000	23 400 000
Hyreshus lokaler	40 000	-	4 000
<b>Summa</b>	<b>15 040 000</b>	<b>8 400 000</b>	<b>23 404 000</b>

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 280	12 280
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 280	12 280
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 052	-9 824
Årets avskrivningar	-1 228	-1 228
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 280	-11 052
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>1 228</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken	415 511	362 732
<b>Summa</b>	<b>415 511</b>	<b>362 732</b>

Föreningen har en beviljad checkräkningskredit på 500 000 kr.

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek AB	2,51%	2026-03-01	2026-03-01	1 517 500	1 547 500
Stadshypotek AB	2,31%	2026-10-30	2026-10-30	13 000	26 000
Stadshypotek AB	0,82%	2026-09-01	2026-09-01	2 228 000	2 228 000
Stadshypotek AB	2,54%	2027-09-01	2027-09-01	2 228 000	2 228 000
Stadshypotek AB	3,9%	2027-09-01	2027-09-01	2 228 000	2 228 000
Stadshypotek AB	1,39%	2027-01-30	2027-01-30	1 000 000	1 000 000
<b>Summa</b>				<b>9 214 500</b>	<b>9 257 500</b>
varav kortfristig del				3 758 500	2 271 000
varav kortfristig del				5 456 000	6 986 500

<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Uttagna fastighetsinteckningar	14 700 000	14 700 000
Varav i eget förvar	-3 650 000	-3 650 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>11 050 000</b>	<b>11 050 000</b>

## Digitala underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-27

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter.

Anna Arturén

Emmy Slinge

Fredrik Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift.

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557576542220

## Dokument

859 Carolus nr 3 Årsredovisning 2025 Digital sign.pdf

Huvuddokument

11 sidor

Startades 2026-04-27 13:54:29 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2026-04-28 15:57:47 CEST (+0200)

## Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerare

Anna Arturén (AA)

anna.arturen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANNA ARTURÉN"

Signerade 2026-04-27 14:44:14 CEST (+0200)

Emmy Slinge (ES)

emmy@slinge.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Emmy Sofie Slinge"

Signerade 2026-04-28 15:26:08 CEST (+0200)

Fredrik Nilsson (FN)

fredrik.nilsson26@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"FREDRIK NILSSON"

Signerade 2026-04-27 17:44:13 CEST (+0200)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2026-04-28 15:57:47 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557576542220

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Helsingborg Carolus nr 3, org.nr. 769619-6406

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Helsingborg Carolus nr 3 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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:

- 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.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Helsingborg Carolus nr 3 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## AFRODITA DORINA CRISTEA

### Revisor

På uppdrag av: Brf Helsingborg Carokus nr 3  
Serienummer: 26df75eb870fe7[...]175c6596e67da  
IP: 212.247.xxx.xxx  
2026-04-28 13:55:01 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

# ORDLISTA

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

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

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne