



## **Styrelsen för**

# **Bostadsrättsföreningen Karamellen**

**Organisations nr: 769617-2662**

**får härmed avge årsredovisning för  
föreningens verksamhet under  
räkensårsåret**

**2019-01-01 - 2019-12-31**

*AKJ*

# Förvaltningsberättelse

## för

### Bostadsrättsföreningen Karamellen

#### **VERKSAMHET**

##### **ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN**

Bostadsrättsföreningen Karamellen är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningens fastighet har beteckningen Alingsås Hjulet 1. Föreningens byggnader innehåller 57 lägenheter, 49 bilplatser i garage samt 8 carportplatser. I byggnaden finns också gästlägenhet, cykelrum, soprum, teknikutrymmen, mötesrum, lägenhetsförråd samt gemensam tvättstuga. Föreningen har vid bryggan utefter Sävveån 17 båtplatser med bommar. År 2019 installerade vi en solcells anl på våra fastigheter på taken. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Alingsås.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Totala lägenhetsytan är 5 629 kvm.

Föreningens 57 lägenheter finns i fyra huskroppar med adresserna Nolhagagatan 3, 5, 7 och 9. Lägenheterna fördelar sig enligt följande: 4 lägenheter om 2 r o k, 20 lägenheter om 3 r o k samt 33 lägenheter om 4-5 r o k.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

##### **VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET**

Under räkenskapsåret förblev årsavgifterna oförändrade och uppgick i genomsnitt till 550 kr/kvm.

Även under kommande räkenskapsår, 2020, har budgeterats för oförändrade avgift.

Installation av solcells anläggning på våra 4 st hus tak som lev el till oss själva samt att vi säljer till Alingsås Energi. Investeringskostnad på 1 550 000:- Bidrag från Energimyndigheten 315 000:-

Två informationsblad samt en jul och en sommarhälsning har sänts ut till medlemmarna, samt en historie & bilderbok från Karamellens första 10 år.

Fredag den 13 september hade Brf Karamellen sitt 10 års jubileum på

Nolhagaskolans Aula ca.70 st boende, inbjudna gäster, underhållare, god mat och dryck gjorde denna kväll till vad ett jubileum skall innehålla.

### **Underhåll och reparationer**

Styrelsen har fortsatt att arbeta med föreningens tekniska, ekonomiska och andra förhållande, för att kunna ta tillvara föreningens och medlemmarnas intressen på bästa sätt. På föreningens hemsida [www.brfkaramellen.se](http://www.brfkaramellen.se) lämnar styrelsen information om föreningen till de boende och allmänheten.

Styrelsen har tagit fram en lista på åtgärder som är nödvändiga/önskvärda att genomföra på vårt område. (Listan har uppdaterats 2 ggr/år efter syn).

Åtgärder som är utförda är Förstärkning av entré dörrar (Inbrottskydd) Installerat trinett och toalett samt målat vårt mötes rum. Underhåll av nöd & utrymningsskyltar i garaget och förråd. Tak över dörr vid garage port. Obligatoriet Ventilations Kontroll OVK, godkänt.

”Öppet Hus”- en informationsträff för våra medlemmar om föreningens framtidsplaner och saker som är på gång i vårt område genomfördes under hösten. Vid träffen fördes en öppen diskussion och information om Pergolan. Laddplatser för el bilar. Solceller. Båtplatser, mm. Besiktning av altangolv på övervåningar på alla husen (8 st lägenheter) 10 års intervall.

### **Förväntad framtida utveckling**

Föreningens ekonomi och medlemmarnas kostnader för boendet beror till stor del på räntekostnadsutvecklingen och prisutvecklingen på el, fjärrvärme och kommunala taxor. Styrelsen kommer att fortsätta att aktivt arbeta för att hålla nere kostnaderna för föreningen.

Styrelsen arbetar med att inte behöva höja medlemmarnas årsavgift, vilken har varit oförändrad sedan januari 2013 då räntekostnaderna har varit låga vilka har utjämnat för ökande driftkostnader, styrelsen har observerat att kostnader från kommunen på hämtning av matavfall, hushållssopor, VA & vatten, mm kommer att höjas likaså kostnader till Rangselle som hämta återvinningsfraktioner hos oss, styrelsen har tagit höjd i vår budget med dessa kostnadshöjningar.

Installation av solceller som kommer att minska våra energikostnader.

OVK kontroll av våra fastigheter är utförd hösten 2019 utan anmärkningar (vart 3 de år)

### **MEDLEMSINFORMATION**

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls torsdag den 16 april 2019. Totalt var 62 medlemmar närvarande. Antalet närvarande röstberättiga medlemmar fastställdes till 42, varav 2 genom fullmakter.

Samma dag (16 april 2019) hölls konstituerande styrelsemöte.

U

du

## Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets början 92 medlemmar och vid årets slut 93 medlemmar. Under 2019 har 1 lägenheter överlåtit. En lägenhet uthyrs i andrahand.

## Styrelse samt suppleanter under 2019

|                      |               |                       |      |
|----------------------|---------------|-----------------------|------|
| Dan Olsson           | Ordförande    | <i>Vald på två år</i> | 2019 |
| Stefan Lundh         | v. Ordförande | <i>Vald på två år</i> | 2019 |
| Bo Norling           | Sekreterare   | <i>Vald på ett år</i> | 2019 |
| Britt-Inger Sturehag | Kassör        | <i>Vald på två år</i> | 2018 |
| Gunnar Sunden        | Teknisk ans   | <i>Vald på två år</i> | 2019 |
| Roland Johansson     | Suppleant     | <i>Vald på ett år</i> | 2019 |
| Lena Emanuelsson     | Suppleant     | <i>Vald på ett år</i> | 2019 |

Styrelsen har haft tio protokollförda sammanträden under året.  
Firmatecknare har varit samtliga ledamöter, två i förening.  
Dan Olsson och Britt-Inger Sturehag tecknar brf Karamellen, två i förening.

## Revisorer

Revisorer har varit Donald Rådberg med David Lindelöv som ersättare.  
Som externa revisor utsåg stämman Magnus Emilsson, Borevision.

## Valberedning

Valberedning har varit Britt-Louis Litzell (sammankallande) och Jan Sturehag.

## FLERÅRSÖVERSIKT

| Resultat och ställning, tkr             | 2019   | 2018    | 2017    | 2016    | 2015    |
|---|--------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                         | 3608   | 3619    | 3586    | 3598    | 3594    |
| Resultat efter finansiella poster       | -148   | -337    | -328    | -1 788  | -321    |
| Balansomslutning                        | 163081 | 162 964 | 164 270 | 165 594 | 166 957 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm | 550    | 550     | 550     | 550     | 550     |
| Fond för yttre underhåll                | 1963   | 1 619   | 1 326   | 1 060   | 2 317   |
| Soliditet                               | 73     | 74      | 73      | 74      | 74      |

*AKS*

**FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL**

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl. stämmans<br>beslut | Förändrig<br>under<br>året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |   |                             |                            |
| Inbetalda insatser                    | 121 215 000                |   | 0                           | 121 215 000                |
| Fond för yttre<br>underhåll           | 1 619 044                  |   | 0 343 985                   | 1 963 023                  |
| <b>S:a bundet eget<br/>kapital</b>    | <b>122 834 044</b>         |   | <b>0 343 985</b>            | <b>123 178 029</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |   |                             |                            |
| Balanserat resultat                   | - 1 769 861                | - 336 776   | - 343 985                   | -2 450 622                 |
| Årets resultat                        | - 336 776                  | 336 776   | - 147 255                   | - 147 255                  |
| <b>S:a ansamlad<br/>vinst/förlust</b> | <b>-2 106 637</b>          |   | <b>0 -491 240</b>           | <b>-2 597 877</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>               | <b>120 727 407</b>         |   | <b>0 -147 255</b>           | <b>120 580 151</b>         |

\*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 400 000 kr samt disposition ur underhållsfond med 56 015 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Underhållsfonden är att betrakta som bundet eget kapital. Stämman har att ta ställning till hela det fria kapitalet.

Enligt de nya stadgarna som antogs under 2015 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfond.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Balanserat resultat | -2 450 622  |
| Årets resultat      | - 147 255   |
|                     | <hr/>       |
|                     | - 2 597 877 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| Att till balanserat resultat föra | - 2 597 877 |
|-----------------------------------|-------------|

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskaps-årets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter

*Brf*

## Brf Karamellen

## Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

|        |                    |                    |
|--------|--------------------|--------------------|
| Not 11 | 162 307 490        | 162 271 924        |
|        | <u>162 307 490</u> | <u>162 271 924</u> |

Summa anläggningstillgångar

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <b>162 307 490</b> | <b>162 271 924</b> |
|--------------------|--------------------|

## Omsättningstillgångar

Varulager

|        |       |       |
|--------|-------|-------|
| Not 12 | 2 700 | 2 700 |
|--------|-------|-------|

*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

|        |         |         |
|--------|---------|---------|
| Not 13 | 713 798 | 561 533 |
|--------|---------|---------|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|        |               |                |
|--------|---------------|----------------|
| Not 14 | <u>56 435</u> | <u>127 821</u> |
|        | 770 233       | 689 354        |

Summa omsättningstillgångar

|                |                |
|----------------|----------------|
| <b>772 933</b> | <b>692 054</b> |
|----------------|----------------|

Summa tillgångar

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <b>163 080 423</b> | <b>162 963 978</b> |
|--------------------|--------------------|

## Brf Karamellen

|  |        | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Resultaträkning</b>                         |        |                          |                          |
| <b>Rörelseintäkter</b>                         |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                | Not 1  | 3 607 984                | 3 618 884                |
| Övriga rörelseintäkter                         | Not 2  | 5 531                    | 5 109                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                   |        | <b>3 613 515</b>         | <b>3 623 993</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                        |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                | Not 3  | -1 723 997               | -1 818 565               |
| Underhållskostnader                            | Not 4  | -56 015                  | -57 381                  |
| Övriga externa kostnader                       | Not 5  | -87 584                  | -94 512                  |
| Personalkostnader                              | Not 6  | 0                        | -275                     |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar | Not 7  | -1 256 139               | -1 209 973               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                  |        | <b>-3 123 736</b>        | <b>-3 180 705</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                         |        | <b>489 779</b>           | <b>443 287</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                      |        |                          |                          |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter      | Not 8  | 65                       | 62                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter     | Not 9  | -637 099                 | -780 125                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                |        | <b>-637 034</b>          | <b>-780 063</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                          | Not 10 | <b>-147 255</b>          | <b>-336 776</b>          |



## Brf Karamellen

## Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

121 215 000

121 215 000

Underhållsfond

1 963 029

1 619 044

123 178 029122 834 044*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-2 450 622

-1 769 861

Årets resultat

-147 255

-336 776

-2 597 877-2 106 637

Summa eget kapital

**120 580 152****120 727 407****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 15

40 000 000

40 000 000

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 16

1 790 930

1 470 936

41 790 93041 470 936*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

156 314

248 430

Skatteskulder

43 228

75 525

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

5 176

1 580

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

504 622

440 100

709 340765 635

Summa skulder

**42 500 270****42 236 571****Summa Eget kapital och skulder****163 080 423****162 963 978**

## Brf Karamellen

### Noter

#### Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

#### Regelverk för årsredovisningar

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

#### Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

#### Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

|           |       |
|-----------|-------|
| Mötesrum  | 10%   |
| Solceller | 3,33% |

#### Markanläggning

Avskrivning sker plan enligt med 5 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

#### Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

#### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

*Års*

## Brf Karamellen

| Noter         |   | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1</b>  | <b>Nettoomsättning</b>                              |                          |                          |
|               | Årsavgifter   | 3 095 868                | 3 095 868                |
|               | Hyror   | 295 600                  | 310 975                  |
|               | Elintäkter  | 2 100                    | 525                      |
|               | Övriga intäkter                                     | 214 416                  | 211 516                  |
|               |   | <u>3 607 984</u>         | <u>3 618 884</u>         |
| <b>Not 2</b>  | <b>Övriga rörelseintäkter</b>                       | <b>5 531</b>             | <b>5 109</b>             |
|               | Övriga intäkter                                     |                          |                          |
| <b>Not 3</b>  | <b>Driftskostnader</b>                              |                          |                          |
|               | Fastighetskötsel och lokalvård                      | 300 788                  | 299 353                  |
|               | Reparationer  | 191 654                  | 242 842                  |
|               | El  | 111 318                  | 147 149                  |
|               | Uppvärmning   | 473 493                  | 477 364                  |
|               | Vatten  | 135 785                  | 122 340                  |
|               | Sophämtning   | 118 481                  | 114 905                  |
|               | Övriga avgifter                                     | 265 765                  | 258 908                  |
|               | Förvaltningsarvoden                                 | 97 935                   | 75 113                   |
|               | Övriga driftskostnader                              | 28 778                   | 80 590                   |
|               |   | <u>1 723 997</u>         | <u>1 818 565</u>         |
| <b>Not 4</b>  | <b>Underhållskostnader</b>                          |                          |                          |
|               | Byggnad invändigt                                   | 56 015                   | 0                        |
|               | Byggnad utvändigt                                   | 0                        | 57 381                   |
|               |   | <u>56 015</u>            | <u>57 381</u>            |
| <b>Not 5</b>  | <b>Övriga externa kostnader</b>                     |                          |                          |
|               | Fastighetsskatt                                     | 39 273                   | 38 019                   |
|               | Övriga externa kostnader                            | 48 311                   | 56 493                   |
|               |   | <u>87 584</u>            | <u>94 512</u>            |
| <b>Not 6</b>  | <b>Personalkostnader</b>                            |                          |                          |
|               | Förtroendevalda                                     |                          |                          |
|               | Löner och andra ersättningar                        | 0                        | 275                      |
|               |   | <u>0</u>                 | <u>275</u>               |
|               | <b>Övriga anställda</b>                             |                          |                          |
| <b>Not 7</b>  | <b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b> |                          |                          |
|               | Byggnader och ombyggnader                           | 1 247 339                | 1 201 173                |
|               | Markanläggningar                                    | 8 800                    | 8 800                    |
|               |   | <u>1 256 139</u>         | <u>1 209 973</u>         |
| <b>Not 8</b>  | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>    |                          |                          |
|               | Övriga ränteintäkter                                | 65                       | 62                       |
|               |   | <u>65</u>                | <u>62</u>                |
| <b>Not 9</b>  | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>   |                          |                          |
|               | Räntekostnader långfristiga skulder                 | 636 300                  | 777 734                  |
|               | Räntekostnader kortfristiga skulder                 | 419                      | 8                        |
|               | Övriga finansiella kostnader                        | 380                      | 2 383                    |
|               |   | <u>637 099</u>           | <u>780 125</u>           |
| <b>Not 10</b> | <b>Årets resultat</b>                               |                          |                          |
|               | Redovisat resultat                                  | -147 255                 | -336 776                 |
|               | Avsättning till underhållsfond                      | -400 000                 | -350 000                 |
|               | Disposition ur underhållsfond                       | 56 015                   | 57 381                   |
|               | Resultat efter underhållspåverkan                   | <u>-491 240</u>          | <u>-629 395</u>          |

## Brf Karamellen

| Noter   | 2019-12-31         | 2018-12-31         |             |            |                      |
|---|--------------------|--------------------|-------------|------------|----------------------|
| <b>Not 11 Byggnader och mark</b>                                    |                    |                    |             |            |                      |
| Ingående anskaffningsvärde  | 139 093 444        | 139 093 444        |             |            |                      |
| Årets investeringar   | 1 291 705          | 0                  |             |            |                      |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                            | 140 385 149        | 139 093 444        |             |            |                      |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                                 | -6 964 420         | -5 763 247         |             |            |                      |
| Årets avskrivningar   | -1 247 339         | -1 201 173         |             |            |                      |
| Utgående avskrivningar  | -8 211 759         | -6 964 420         |             |            |                      |
| <b>Bokfört värde byggnader</b>                                      | <b>132 173 390</b> | <b>132 129 024</b> |             |            |                      |
| <b>Markanläggningar</b>   |                    |                    |             |            |                      |
| Ingående anskaffningsvärde  | 176 000            | 81 000             |             |            |                      |
| Årets investeringar   | 0                  | 95 000             |             |            |                      |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                            | 176 000            | 176 000            |             |            |                      |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                                 | -33 100            | -24 300            |             |            |                      |
| Årets avskrivningar   | -8 800             | -8 800             |             |            |                      |
| Utgående avskrivningar  | -41 900            | -33 100            |             |            |                      |
| <b>Bokfört värde markanläggningar</b>                               | <b>134 100</b>     | <b>142 900</b>     |             |            |                      |
| <b>Bokfört värde mark</b>   | <b>30 000 000</b>  | <b>30 000 000</b>  |             |            |                      |
| <b>Bokfört värde byggnader och mark</b>                             | <b>162 307 490</b> | <b>162 271 924</b> |             |            |                      |
| Taxeringsvärde för Hjulet 1   |                    |                    |             |            |                      |
| Byggnad - bostäder  | 74 000 000         | 69 000 000         |             |            |                      |
|   | 74 000 000         | 69 000 000         |             |            |                      |
| Mark - bostäder   | 30 000 000         | 16 800 000         |             |            |                      |
|   | 30 000 000         | 16 800 000         |             |            |                      |
| Taxeringsvärde totalt   | 104 000 000        | 85 800 000         |             |            |                      |
| <b>Not 12 Varulager</b>   | <b>2 700</b>       | <b>2 700</b>       |             |            |                      |
| Lager   |                    |                    |             |            |                      |
| <b>Not 13 Övriga fordringar</b>                                     |                    |                    |             |            |                      |
| Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.                                | 675 948            | 524 028            |             |            |                      |
| Skattekonto   | 37 850             | 37 505             |             |            |                      |
|   | 713 798            | 561 533            |             |            |                      |
| <b>Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>          |                    |                    |             |            |                      |
| Förutbetalda kostnader  | 56 435             | 127 821            |             |            |                      |
|   | 56 435             | 127 821            |             |            |                      |
| <b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>              |                    |                    |             |            |                      |
| Låneinstitut  | Låne nummer        | Ränta              | Konv. datum | Belopp     | Nästa års amortering |
| SE-Banken Bolån   | 35886125           | 1,30%              | 2021-12-28  | 10 000 000 | 0                    |
| Stadshypotek  | 394856             | 1,48%              | 2022-12-30  | 10 000 000 | 0                    |
| Stadshypotek  | 474126             | 1,54%              | 2023-12-30  | 10 000 000 | 0                    |
| Swedbank Hypotek  | 2852110051         | 1,67%              | 2020-11-25  | 10 000 000 | 0                    |
|   |                    |                    |             | 40 000 000 | 0                    |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                      |                    |                    |             |            | 40 000 000           |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till |                    |                    |             |            | 40 000 000           |
| <b>Ställda säkerheter:</b>  |                    |                    |             |            |                      |
| Fastighetsinteckningar  |                    |                    |             | 48 000 000 | 48 000 000           |

*ais*

## Brf Karamellen

| Noter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------|------------|------------|
|-------|------------|------------|

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut  | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp    |
|---------------|------------|-------|------------|-----------|
| Handelsbanken | 508175151  | 1,15% | Rörlig     | 1 790 930 |

Kreditgränsen för kontokrediterna uppgår till 3,8 mkr

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

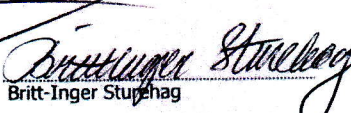
|                |              |              |
|----------------|--------------|--------------|
| Mervärdesskatt | 5 176        | 1 580        |
|                | <b>5 176</b> | <b>1 580</b> |

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader         | 42 744         | 44 027         |
| Övriga upplupna kostnader       | 154 656        | 81 062         |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 307 222        | 315 011        |
|                                 | <b>504 622</b> | <b>440 100</b> |

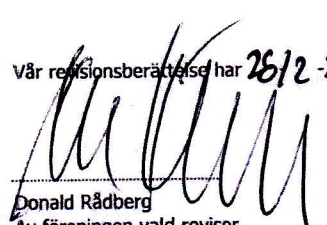
Alingsås <sup>19/2</sup> 2020

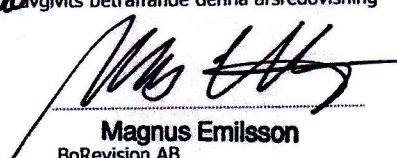
  
Bo Norling


  
Britt-Inger Sturhag

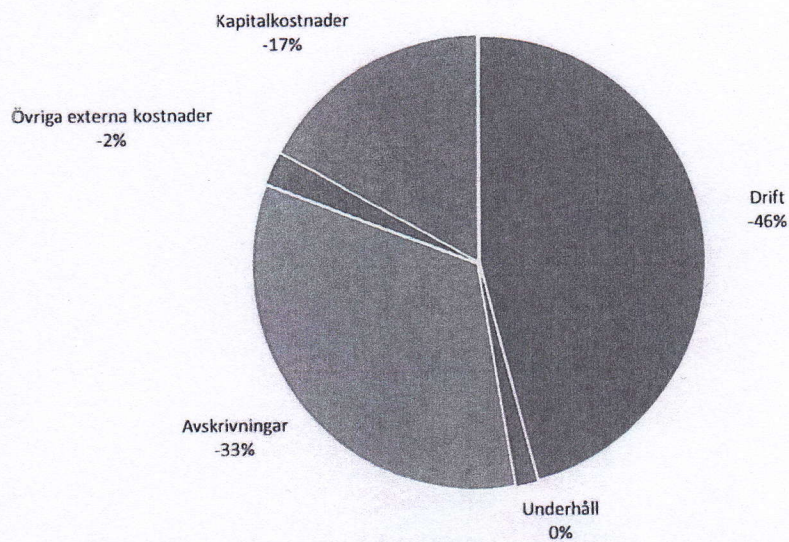

  
Dan Olsson


  
Gunnar Sundén

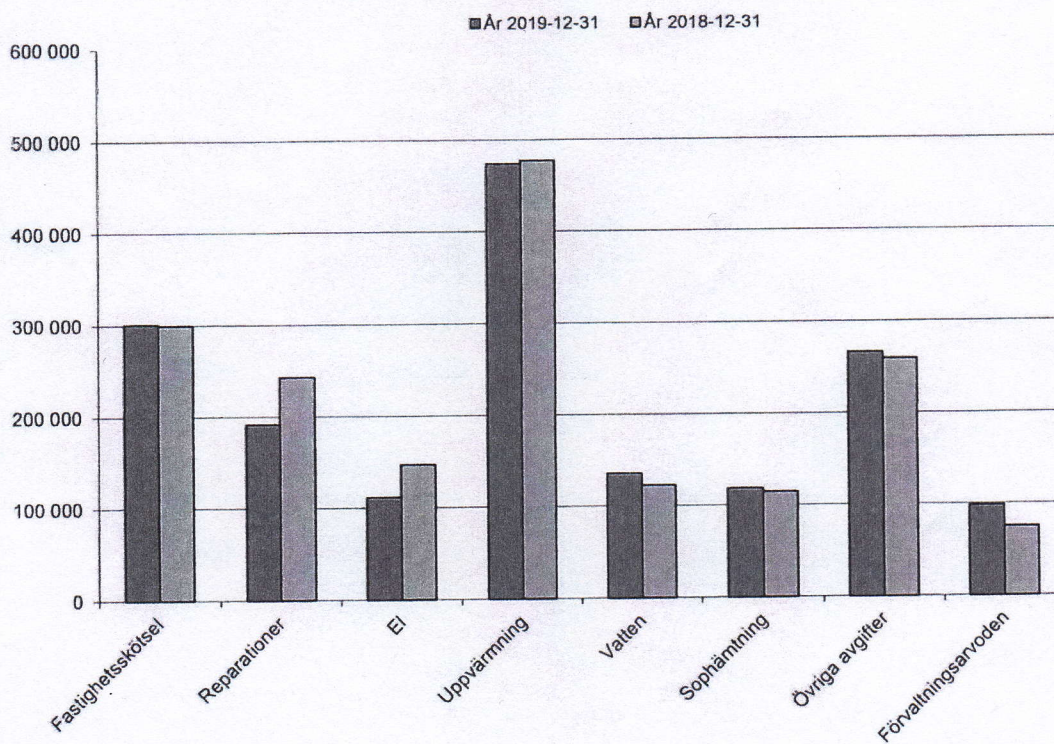

  
Stefan Lönn
Vår revisionsberättelse har <sup>26/2</sup> ~~2020~~ <sup>2020</sup> avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Donald Rådberg  
Av föreningen vald revisor


  
Magnus Emilsson  
BoRevision AB

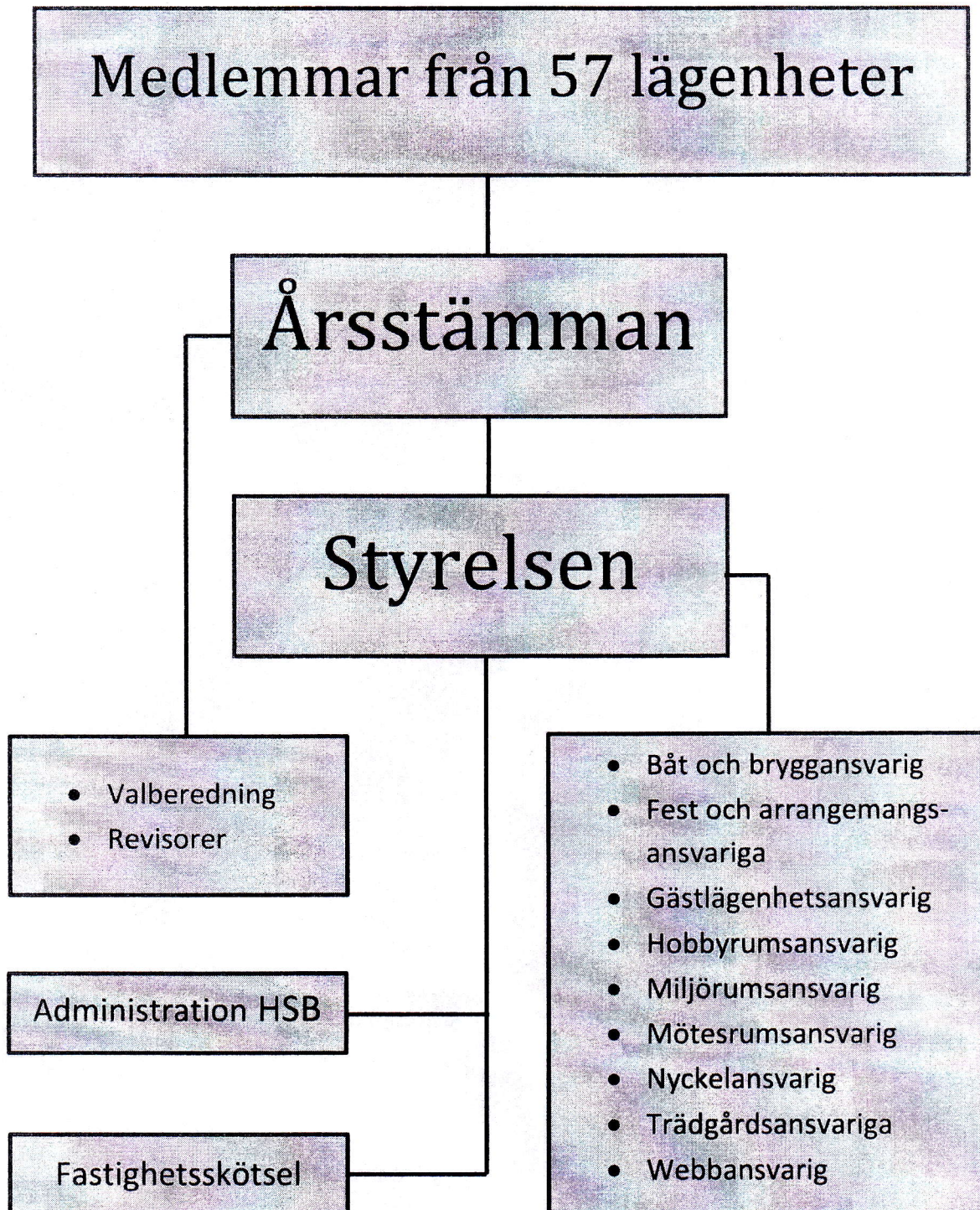
## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



## Brf Karamellen – Organisation



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karamellen, org.nr. 769617-2662

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karamellen för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 revisions sed 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Karamellen för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från Borevision är ej vid namn vald av föreningsstämman.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

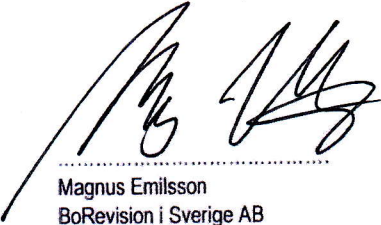
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

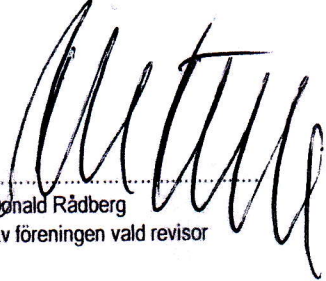
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Alingsås den 28/2 2020

  
Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

  
Donald Rådberg  
Av föreningen vald revisor