

Brf Carolus Star

Årsredovisning 2021



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Carolus Star
769610-8252
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Carolus Star, 769610-8252, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-04-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-09-14 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-13 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Tomas Ohlson	Ordförande	2022
Wendela Nordlund	Ledamot	2022
Victoria Wahlström	Ledamot	2023
Lena Lindberg	Ledamot	2023
Stefan Hansson	Ledamot	2023
Nils Åberg	Ledamot	Avgått

Styrelsesuppleanter

Joel Beck	Suppleant	2022
-----------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Frejs Revisorer AB	Auktoriserad revisor	2022
--------------------	----------------------	------

Valberedning

Anna Rundgren		2022
---------------	--	------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Inom Vallgraven 43:2 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 32 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1935. Fastighetens adress är Kungsgatan 7 B.

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet, 1 lokal samt 4 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok
13	1	13	4	1

Total tomtarea:	616 kvm
Total bostadsarea:	1 563 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 508 kvm
- varav hyresrättsarea:	55 kvm
Total lokalarea:	533 kvm

Lokalförteckning

<i>Hyresgäst</i>	<i>Yta</i>	<i>Löptid/Förlängning</i>
Film i Väst AB	533 kvm	2024-03-31/36 mån

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-25.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2022-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bahnhof	Digital tv och bredband
Tele2	Kabel-tv
E.ON	Elavtal avseende volym
Göteborgs Energi	Fjärrvärme
Göteborgs Stad	Gångbanerenshållning
Renova Miljö	Källsortering
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Kone	Serviceavtal hissar
Nordiq Energy	Serviceavtal värmesystem
SOS Alarm	Hisslarm

Underhåll och reparationer

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 272 736 kr och planerat underhåll för 2 016 505 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

2021 avser underhållsåtgärderna i not 5 till resultaträkningen injustering av värmesystem i lokal, underhåll av värmesystem inkl. byte av undercentral, montering av sensorplaceringar samt byte av fläktar, ny takuppstigning samt färdigställande av fönsterrenovering.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020 av Sustend och som sträcker sig 50 år framåt i tiden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 483 000 kr 2021 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 230 kr per kvm.

Under 2022 kommer styrelsen att fokusera på föreningens utemiljö med underhåll, översikt och upprustning för att skapa en mer trivsamt och säkrare innergård.

Planerade åtgärder

Upprustning av innergård

År

2022

Sammanställning utförda åtgärder

Injustering av värmesystem i lokal

Byte av undercentral

Montering av sensorplaceringar

Byte av fläktar

Ny takuppstigning

Färdigställande av fönsterrenovering

Dränering och omdragning av elkablar i marken

Linjemålning av parkeringsplatser

Installation av avgasare i undercentral

Byte av ventiler och tryckpump i värmesystem

Byte till miljöbelysning i trapphus

Renovering av WC i lokal

Fortsatt fönsterrenovering

Påbörjat fönsterrenovering

Energideklaration

Installation av fiber

Lokalanpassning

OVK-besiktning

Byte av torkskåp

Bytt golv i entrén

Ny porttelefon

Ny port

Renovering av stammar

Fasadrenovering

Målning av fönster

Omläggning av tak

Stambyte i hela fastigheten

År

2021

2021

2021

2021

2021

2021

2020

2020

2020

2020

2020

2020

2020

2019

2019

2018

2018

2017

2015

2014

2014

2013-2014

2013

2011

2011

2011

2007

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2021-05-11. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Det har varit ett händelserikt år i föreningen. Den nya styrelsen började med att ta över den pågående fönsterrenoveringen och färdigställa projektet. Trots att projektet inte löpte på som önskat avslutades entreprenaden till sist och godkändes vid slutbesiktningen. Dock kvarstår en diskussion mellan föreningen och entreprenören avseende ersättning för den försenade leveransen och styrelsen har tagit in juridisk hjälp och hoppas att ett avslut nås under början av 2022.

Ett steg och en del av underhållsplanen efter fönsterrenoveringen var att se över värmen i huset. Värmen har varit ett problem i flera år där värmen varit ojämn över fastigheten och mycket pengar har spenderats på att lösa problemen tillfälligt. Styrelsen anlätade därför Nordiq Energy i egenskap av specialister på äldre krångliga värmesystem. Efter byte av undercentral och sensorplaceringar i samtliga lägenheter är resultatet en jämnare värme och övervakning av situationen i samtliga lägenheter. Under arbetets gång identifierades även ett par felaktiga kopplingar i värmesystemet vilka åtgärdades. Samtidigt löstes de tidigare problemen med fukt och ventilation över hela fastigheten, i synnerhet i Film i Väst AB:s lokaler där problemet funnits i flera år.

Under året har styrelsen även förhandlat ner föreningens räntor signifikant genom byte av bank på de lån som skulle förnyas. Omförhandlingen resulterade i att räntorna gick från 1,15 % samt 0,80 % till 0,39 %, 0,55 % samt 0,79 %.

I oktober klottersanerades fasaden mot Kungsgatan genom tvätt av stensockel och samtidigt påfördes även nytt klotterskydd.

Styrelsen arbetar löpande med att uppdatera mindre saker i föreningen för att förbättra alla medlemmars boendemiljö och strävar efter att digitalisera föreningen. Som ett steg i detta har styrelsen skapat en Facebook-grupp för alla medlemmar.

/ Styrelsen för Brf Carolus Star

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 9 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 46 medlemmar.
11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
13 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 44 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2021-01-01 då de sänktes med 12 %.
Avseende 2022 har styrelsen beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga bostadsrättslägenheter 154 kr per månad för tv och bredband via fiber.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	1 939	2 151	1 998	1 772
Resultat efter finansiella poster	-1 880	-1 958	113	-441
Förändring av underhållsfond	-	-1 276	358	413
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-1 548	-346	99	-509
Soliditet %	45	47	54	54
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	652	741	741	741
Driftskostnad, kr / kvm	385	328	378	337
Ränta, kr / kvm	91	87	99	96
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	230	243	197	197
Lån, kr / kvm	10 570	10 614	8 988	9 032
Snittränta (%)	0,86	0,82	1,10	1,06

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	19 965 512	8 391 523	-	-5 653 962	-1 958 167
Disposition enligt föreningsstämma				-1 958 167	1 958 167
Avsättning till underhållsfond			483 000	-483 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-483 000	483 000	
Årets resultat					-1 879 738
Vid årets slut	19 965 512	8 391 523	-	-7 612 129	-1 879 738

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-7 612 129
Årets resultat före fondförändring	-1 879 738
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-483 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	483 000
Summa över/underskott	-9 491 867

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-9 491 867**

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 865 664	2 040 753
Övriga rörelseintäkter	3	72 906	110 275
Summa rörelseintäkter		1 938 570	2 151 028
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 095 670	-3 380 336
Övriga externa kostnader	7	-152 790	-161 424
Personalkostnader	8	-47 901	-49 386
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-331 709	-336 139
Summa rörelsekostnader		-3 628 070	-3 927 285
Rörelseresultat		-1 689 500	-1 776 257
Finansiella poster			
Ränteintäkter		124	155
Räntekostnader		-190 362	-182 065
Summa finansiella poster		-190 238	-181 910
Resultat efter finansiella poster		-1 879 738	-1 958 167
Årets resultat		-1 879 738	-1 958 167

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,19	40 095 956	40 425 978
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	1 687
Summa materiella anläggningstillgångar		40 095 956	40 427 665
Summa anläggningstillgångar		40 095 956	40 427 665
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 349	-
Övriga fordringar	12	158 462	167 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	51 082	44 937
Summa kortfristiga fordringar		210 893	212 852
Kassa och bank	14	1 312 008	3 526 185
Summa omsättningstillgångar		1 522 901	3 739 037
SUMMA TILLGÅNGAR		41 618 857	44 166 702

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 965 512	19 965 512
Upplåtelseavgifter		8 391 523	8 391 523
Underhållsfond		-	-
Summa bundet eget kapital		28 357 035	28 357 035
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 612 129	-5 653 962
Årets resultat		-1 879 738	-1 958 167
Summa fritt eget kapital		-9 491 867	-7 612 129
Summa eget kapital		18 865 168	20 744 906
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	16 162 000	13 500 000
Summa långfristiga skulder		16 162 000	13 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	5 993 000	8 746 875
Leverantörsskulder		81 267	661 457
Skatteskulder		9 652	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	507 770	513 464
Summa kortfristiga skulder		6 591 689	9 921 796
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 618 857	44 166 702

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 689 500	-1 776 257
Avskrivningar	331 709	336 139
	-1 357 791	-1 440 118
Erhållen ränta	124	155
Erlagd ränta	-190 362	-182 065
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-1 548 029	-1 622 028
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	1 959	-54 826
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-576 232	673 975
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 122 302	-1 002 879
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Upplåtelse av yta till medlem	-	54 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	54 000
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	8 680 000	3 500 000
Amortering av låneskulder	-8 771 875	-92 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-91 875	3 407 500
Årets kassaflöde	-2 214 177	2 458 621
Likvida medel vid årets början	3 526 185	1 067 564
Likvida medel vid årets slut	1 312 008	3 526 185

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

-Byggnad	100 år
-Stambyte	100 år
-Fasad/balkong	100 år
-Fiberinstallation	30 år
-Porttelefon	5 år

Inventarier, maskiner och installationer

-Tvättmaskin	10 år
-Torkskåp	5 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder *	983 400	1 146 023
Hyror bostäder	67 388	66 048
Hyror lokaler **	783 376	798 262
Hyror p-platser	31 500	30 420
Summa	1 865 664	2 040 753

* Av intäkterna 2020 avser 28 600 kr 2019 och 2018.

** Av intäkterna 2020 avser 17 066 kr 2019.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tv och bredband	57 288	64 728
Överlåtelseavgifter	10 089	9 409
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 576	3 966
Vidarefaktureringar	906	26 343
Övriga intäkter	3 047	5 829
Summa	72 906	110 275

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Bostäder	1 619	5 084
Lokaler	5 458	89 388
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	19 503	14 728
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	7 575	12 823
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	3 874
VA & sanitet, installationer	5 647	5 594
Värme, installationer	65 692	36 874
Ventilation, installationer	29 718	9 274
El, installationer	-	4 031
Tele/tv/porttelefon, installationer	8 153	2 162
Hiss	34 297	13 984
Huskropp	19 875	-
Vattenskador	59 205	17 172
Klottersanering	15 000	8 682
Skadedjur	994	2 025
Summa	272 736	225 695

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Lokaler, WC	-	215 725
Lokaler, värme	19 900	-
Armatyrer, gemensamma utrymmen	-	75 984
Värme, installationer	365 838	260 615
Huskropp, tak	67 606	-
Huskropp, fönster	1 563 161	1 507 188
Markytor	-	404 765
P-platser	-	2 274
Summa	2 016 505	2 466 551

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	115 758	114 798
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	126 006	124 271
Hissbesiktning	1 678	1 718
Besiktningarkostnader *	2 338	-
Gångbanerenshållning	4 580	4 572
Snöröjning	15 750	5 000
Serviceavtal	12 340	5 130
Förbrukningsinventarier	4 014	-
Förbrukningsmaterial	269	1 804
Ei	34 093	24 677
Uppvärmning	277 231	190 689
Vatten och avlopp	57 230	54 992
Avfallshantering	53 065	52 179
Försäkringar	16 904	14 341
Systematiskt brandskyddsarbete	104	986
Kabel-tv	17 358	17 129
Digital-tv och bredband	58 109	66 924
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	9 602	8 880
Summa	806 429	688 090

* Kostnad 2021 avser besiktning av taksäkerhet.

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Frakter och transporter	-	225
Kontorsmateriel och trycksaker	599	1 029
Tele och post	1 292	2 336
Förvaltningskostnader	108 217	103 262
Revision	18 664	11 789
Jurist- och advokatkostnader	14 164	1 530
Bankkostnader	1 717	1 229
IT-tjänster	791	645
Övriga externa tjänster	-	8 295
Medlemskap i Bostadsrätterna	5 040	4 940
Vidarefaktureringar	906	26 244
Övriga externa kostnader *	1 400	-100
Summa	152 790	161 424

* Positiv kostnad 2020 på grund av återbetalning avseende dubbelbetalning till Bolagsverket 2019.

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Summa	40 000	40 000
Sociala avgifter	7 901	9 386
Summa	47 901	49 386

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Byggnader	330 022	330 023
Inventarier, maskiner och installationer	1 687	6 116
Summa	331 709	336 139

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	32 670 559	32 670 559
-Mark	12 121 550	12 121 550
	<u>44 792 109</u>	<u>44 792 109</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>	 <u>-</u>	 <u>-</u>
 Utgående anskaffningsvärden	 44 792 109	 44 792 109
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 366 131	-4 036 108
	<u>-4 366 131</u>	<u>-4 036 108</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-330 022	-330 023
	<u>-330 022</u>	<u>-330 023</u>
 Utgående avskrivningar	 -4 696 153	 -4 366 131
 Redovisat värde	 40 095 956	 40 425 978
 <i>Varav</i>		
Byggnader	27 974 406	28 304 428
Mark	12 121 550	12 121 550
 Taxeringsvärden		
Bostäder	48 800 000	48 800 000
Lokaler	6 907 000	6 907 000
 Totalt taxeringsvärde	 55 707 000	 55 707 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>21 455 000</i>	<i>21 455 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	68 890	68 890
	<u>68 890</u>	<u>68 890</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	68 890	68 890
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-67 203	-61 087
	<u>-67 203</u>	<u>-61 087</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 687	-6 116
	<u>-1 687</u>	<u>-6 116</u>
Utgående avskrivningar	-68 890	-67 203
Redovisat värde	-	1 687

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	146 216	121 385
Momsavräkning	12 246	43 067
Skattefordran	-	3 463
Summa	158 462	167 915

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkring	19 128	16 904
Förutbetalda kostnader	31 954	28 033
Summa	51 082	44 937

Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 312 008	3 526 185
Summa	1 312 008	3 526 185

Not 15 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 993 000	8 746 875
Förfaller 2-5 år från balansdagen	16 162 000	13 500 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	22 155 000	22 246 875

Not 16 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	22 155 000	22 246 875
Summa	22 155 000	22 246 875

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,15 %	2021-09-28	7 200 000	-	7 200 000	-
SEB	0,80 %	2021-10-28	1 546 875	-	1 546 875	-
SEB	0,78 %	2024-09-28	7 000 000	-	-	7 000 000
SEB	0,84 %	2022-10-28	3 000 000	-	-	3 000 000
SEB	0,77 %	2025-10-28	3 500 000	-	-	3 500 000
Stadshypotek	0,79 %	2026-09-30	-	2 894 000	25 000	2 869 000
Stadshypotek	0,55 %	2024-09-30	-	2 893 000	-	2 893 000
Stadshypotek	0,39 %	2022-09-30	-	2 893 000	-	2 893 000
Summa			22 246 875	8 680 000	8 771 875	22 155 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	52 568	52 568
Upplupna räntekostnader	593	1 121
Förutbetalda intäkter	339 718	296 069
Upplupna revisionsarvoden	16 200	13 400
Upplupna driftskostnader	98 691	150 306
Summa	507 770	513 464

Not 18 Händelser efter räkenskapsåret

I februari 2022 tecknade styrelsen ett avtal med Anticimex avseende så kallade smartboxar för att minska beståndet av rättor utifrån ett ökat problem på innergården. Dessa boxar kommer att fånga rättor och Anticimex ansvarar sedan för att analysera och tömma boxarna vid behov.

Not 19 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	24 125 000	24 125 000
Summa ställda säkerheter	24 125 000	24 125 000

Underskrifter

Göteborg, de datum som framgår av elektroniska underskrifter

Tomas Ohlson
Styrelseordförande

Wendela Nordlund

Victoria Wahlström

Lena Lindberg

Stefan Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektronisk underskrift
Frejs Revisorer AB

Viktoria Brundin
Auktoriserad revisor

Brf Carolus Star - Årsredovisning 2021







Antal sidor: 21
Verifikationsdatum: Apr 19 2022 09:48AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 62540A0C037E2
APR 19 2022 09:48AM

Registrerade händelser

Apr 11 2022 01:04PM	Nathalie Hallgren skickade dokumentet till deltagarna
Apr 14 2022 03:06PM	Tomas Ohlson granskade dokumentet:
Apr 16 2022 03:03PM	 TOMAS OHLSON signerade dokumentet
Apr 11 2022 05:05PM	Wendela Nordlund granskade dokumentet:
Apr 14 2022 08:05PM	 WENDELA NORDLUND signerade dokumentet
Apr 19 2022 09:06AM	Victoria Wahlström granskade dokumentet:
Apr 19 2022 09:07AM	 VICTORIA WAHLSTRÖM signerade dokumentet
Apr 19 2022 09:40AM	Lena Lindberg granskade dokumentet:
Apr 19 2022 09:41AM	 Lena Desideria Lindberg signerade dokumentet
Apr 11 2022 02:10PM	Stefan Hansson granskade dokumentet:
Apr 11 2022 02:11PM	 STEFAN HANSSON signerade dokumentet
Apr 19 2022 09:44AM	Viktoria Brundin granskade dokumentet:
Apr 19 2022 09:48AM	 Viktoria Brundin signerade dokumentet
Apr 19 2022 09:48AM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 62540a0c037e2 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Carolus Star

Org.nr 769610-8252

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Carolus Star för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 de 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. De 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

Våra 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 revisionsred 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 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 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 för Brf Carolus Star för räkenskapsåret 2021 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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, 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 revisionsred 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 revisionsred 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 räkenskaperna. 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 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.

Göteborg

Frejs Revisorer AB

Viktoria Brundin
Auktoriserad revisor

Brf Carolus Star - Revisionsberättelse 2021

Antal sidor: 5
Verifikationsdatum: Apr 19 2022 09:50AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 62540B5550E51
APR 19 2022 09:50AM

Registrerade händelser

Apr 11 2022 01:05PM	Nathalie Hallgren skickade dokumentet till deltagarna
Apr 11 2022 01:18PM	Viktoria Brundin granskade dokumentet:
Apr 19 2022 09:50AM	 Viktoria Brundin signerade dokumentet
Apr 19 2022 09:50AM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 62540b5550e51 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

