

Brf Carolus Star

Årsredovisning 2022



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Carolus Star
769610-8252
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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 upprätta årsredovisning för 2022.

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.

Föreningen är registrerad för moms.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Tomas Ohlson	Ordförande	2024
Wendela Nordlund	Ledamot	2024
Victoria Wahlström	Ledamot	2023
Lena Lindberg	Ledamot	2023
Stefan Hansson	Ledamot	2023
Patrik Danielsson	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Patrik Berglund	Suppleant	2024
-----------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Viktoria Brundin, Frejs Revisorer AB	Auktoriserad revisor	2023
---	----------------------	------

Valberedning

Christoffer Ålund		2023
-------------------	--	------

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

Hyresgäst	Yta	Löptid / Förlängning
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 2023-12-31. 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
Fortum *	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Göteborgs Stad	Gångbanerenhållning
Renova Miljö	Källsortering
Anticimex	Serviceavtal skadedjur
Kone	Serviceavtal hissar
Nordiq Energy	Serviceavtal värmesystem
SOS Alarm	Hisslarm

* Till och med 2022-07-31 hade föreningen elhandel via E.ON.



Underhåll och reparationerÅrets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 161 509 kr och planerat underhåll för 469 840 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

2022 avser underhållsåtgärderna i not 5 till resultaträkningen byte av fläkt i ventilationssystem för lokal, byte av fläkt och arbete med styrning av ventilationssystem för lägenheter samt relining av avloppssystem.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och uppdaterades 2022 av Sustend och som sträcker sig 50 år framåt i tiden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 545 000 kr 2022 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 260 kr per kvm.

Planerade åtgärder

	År
Fortsatt relining av avloppssystem	2023
Upprustning av innergård	2023
Oljning av entréparti	2023
Byte av porttelefon	2023
Byte av cykelställ	2023
Besiktning av fastighetsel	2023

Sammanställning utförda åtgärder

	År
Påbörjat relining av avloppssystem	2022
Byte av fläkt och arbete med styrning av ventilationssystem (lägenheter)	2022
Byte av fläkt i ventilationssystem (lokal)	2022
Injustering av värmesystem i lokal	2021
Byte av undercentral	2021
Montering av sensorplaceringar	2021
Byte av fläktar	2021
Ny takuppstigning	2021
Färdigställande av fönsterrenovering	2021
Dränering och omdragning av elkablar i marken	2020
Linjemålning av parkeringsplatser	2020
Installation av avgasare i undercentral	2020
Byte av ventiler och tryckpump i värmesystem	2020
Byte till miljöbelysning i trapphus	2020
Renovering av WC i lokal	2020
Fortsatt fönsterrenovering	2020
Påbörjat fönsterrenovering	2019
Energideklaration	2019
Installation av fiber	2018
Lokalanpassning	2018
OVK-besiktning	2017
Byte av torkskåp	2015
Bytt golv i entrén	2014
Ny porttelefon	2014
Ny port	2013-2014
Renovering av stammar	2013
Fasadrenovering	2011
Målning av fönster	2011
Omläggning av tak	2011
Stambyte i hela fastigheten	2007

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2022-05-11. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Återigen har ett år passerat och återigen har året varit händelserikt. Med stigande räntor och inflation förändras mycket i vårt samhälle. Precis som för de flesta människor behöver även vår förening ha detta i beaktande. Ökade kostnader hos leverantörer och stigande räntor på våra lån har lett till att vi inför 2023 beslutat att höja årsavgiften med 13 %. Vi har även sett över underhållsplanen och ändrat om visst underhåll för att få en bättre spridning på kommande kostnader och underhåll.

Inventeringen av värme- och varmvattensystemet har varit årets stora händelse i föreningen. I samband med inventeringen upptäckte Nordiq Energy en hel del allvarliga felaktigheter där förmodligen vissa har varit sedan systemen etablerades och andra sedan modifieringar och tillägg genomförts. Nordiq Energy kommer under 2023 att fortsätta arbetet med att eliminera dessa felaktigheter. En hel del fel har rättats till men några kvarstår fortfarande.

I december påbörjade vi en relining av avloppssystemet under huset, en nödvändig åtgärd då rören visat sig vara i delvis dåligt skick. Med denna åtgärd bedöms livslängden öka 40-50 år. Även under detta arbete har behov av korrigeringar och uppdateringar av rörsystemet behövt göras. Arbetet kommer fortsätta under 2023.

/ Styrelsen för Brf Carolus Star

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 7 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 5 st.

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 44 medlemmar.
5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 42 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 2023 har styrelsen beslutat att 2023-01-01 höja årsavgifterna med 13 %.

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

Avseende 2023 har styrelsen beslutat att 2023-01-01 höja debiteringen till 160 kr per månad.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	1 957	1 939	2 151	1 998
Resultat efter finansiella poster *	-261	-1 880	-1 958	113
Förändring av underhållsfond	87	-	-1 276	358
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-18	-1 548	-346	99
Sparande kr / kvm	257	224	403	244
Soliditet (%)	45	45	47	54
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	652	652	741	741
Driftskostnad, kr / kvm	401	385	328	378
Energikostnad, kr / kvm	152	176	129	140
Ränta, kr / kvm	83	91	87	99
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	260	230	243	197
Lån, kr / kvm	10 519	10 570	10 614	8 988
Räntekänslighet (%)	22	23	20	17
Snittränta (%)	0,78	0,86	0,82	1,10

* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022. Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar och tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

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

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

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	-	-7 612 129	-1 879 738
Disposition enligt föreningsstämma				-1 879 738	1 879 738
Avsättning till underhållsfond			545 000	-545 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-457 840	457 840	
Årets resultat					-261 309
Vid årets slut	19 965 512	8 391 523	87 160	-9 579 027	-261 309

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-9 491 867
Årets resultat före fondförändring	-261 309
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-545 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	457 840
Summa över/underskott	-9 840 336

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-9 840 336
-----------------------------------	-------------------

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 888 707	1 865 664
Övriga rörelseintäkter	3	68 075	72 906
Summa rörelseintäkter		1 956 782	1 938 570
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 471 536	-3 095 670
Övriga externa kostnader	7	-189 109	-152 790
Personalkostnader	8	-55 306	-47 901
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-330 023	-331 709
Summa rörelsekostnader		-2 045 974	-3 628 070
Rörelseresultat		-89 192	-1 689 500
Finansiella poster			
Ränteintäkter		945	124
Räntekostnader		-173 062	-190 362
Summa finansiella poster		-172 117	-190 238
Resultat efter finansiella poster		-261 309	-1 879 738
Årets resultat		-261 309	-1 879 738

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,18	39 765 933	40 095 956
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		39 765 933	40 095 956
Summa anläggningstillgångar		39 765 933	40 095 956
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	1 349
Övriga fordringar	12	102 105	158 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	59 971	51 082
Summa kortfristiga fordringar		162 076	210 893
Kassa och bank	14	1 840 813	1 312 008
Summa omsättningstillgångar		2 002 889	1 522 901
SUMMA TILLGÅNGAR		41 768 822	41 618 857

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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		87 160	-
Summa bundet eget kapital		28 444 195	28 357 035
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 579 027	-7 612 129
Årets resultat		-261 309	-1 879 738
Summa fritt eget kapital		-9 840 336	-9 491 867
Summa eget kapital		18 603 859	18 865 168
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	16 062 000	16 162 000
Summa långfristiga skulder		16 062 000	16 162 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	5 985 767	5 993 000
Leverantörsskulder		486 993	81 267
Skatteskulder		19 000	9 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	611 203	507 770
Summa kortfristiga skulder		7 102 963	6 591 689
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 768 822	41 618 857

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-89 192	-1 689 500
Avskrivningar	330 023	331 709
	240 831	-1 357 791
Erhållen ränta	945	124
Erlagd ränta	-173 062	-190 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	68 714	-1 548 029
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	48 817	1 959
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	518 507	-576 232
Kassaflöde från den löpande verksamheten	636 038	-2 122 302
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	8 680 000
Amortering av låneskulder	-107 233	-8 771 875
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-107 233	-91 875
Årets kassaflöde	528 805	-2 214 177
Likvida medel vid årets början	1 312 008	3 526 185
Likvida medel vid årets slut	1 840 813	1 312 008

(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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	983 400	983 400
Hyror bostäder	67 764	67 388
Hyror lokaler	805 404	783 376
Hyror p-platser	32 139	31 500
Summa	1 888 707	1 865 664

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tv och bredband	57 288	57 288
Överlåtelseavgifter	6 004	10 089
Andrahandsuthyrningsavgifter	955	1 576
Vidarefaktureringar	-	906
Övriga intäkter	3 828	3 047
Summa	68 075	72 906

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	17 908	1 619
Lokaler	10 846	5 458
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	15 423	19 503
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 319	7 575
VA & sanitet, installationer	-	5 647
Värme, installationer	53 850	65 692
Ventilation, installationer	-	29 718
El, installationer	1 400	-
Tele/tv/porttelefon, installationer	1 954	8 153
Hiss	-	34 297
Huskropp	-	19 875
Vattenskador	55 309	59 205
Klottersanering	2 500	15 000
Skadedjur	-	994
Summa	161 509	272 736

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lokaler, ventilation	12 000	-
Lokaler, värme	-	19 900
VA & sanitet, installationer	418 965	-
Värme, installationer	-	365 838
Ventilation, installationer	38 875	-
Huskropp, tak	-	67 606
Huskropp, fönster	-	1 563 161
Summa	469 840	2 016 505

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	129 478	115 758
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	129 494	126 006
Hissbesiktning	1 791	1 678
Övriga besiktningkostnader *	-	2 338
Gångbanerenshållning	4 351	4 580
Snöröjning	-	15 750
Serviceavtal	95 235	12 340
Förbrukningsinventarier	-	4 014
Förbrukningsmaterial	3 144	269
El	38 943	34 093
Uppvärmning	215 229	277 231
Vatten och avlopp	64 849	57 230
Avfallshantering	52 203	53 065
Försäkringar	19 128	16 904
Systematiskt brandskyddsarbete	697	104
Kabel-tv	17 872	17 358
Digital-tv och bredband	58 669	58 109
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	9 104	9 602
Summa	840 187	806 429

* Kostnad 2021 avser besiktning av taksäkerhet.

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	-	599
Tele och post	2 036	1 292
Förvaltningskostnader	118 637	108 217
Revision	33 670	18 664
Jurist- och advokatkostnader	20 565	14 164
Bankkostnader	1 182	1 717
IT-tjänster	954	791
Övriga externa tjänster *	5 375	-
Medlemskap i Bostadsrätterna	5 090	5 040
Vidarefaktureringar	-	906
Övriga externa kostnader	1 600	1 400
Summa	189 109	152 790

* Kostnad 2022 avser uppdatering av underhållsplan.

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Utbildning	2 738	-
Summa	42 738	40 000
Sociala avgifter	12 568	7 901
Summa	55 306	47 901

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	330 023	330 022
Inventarier, maskiner och installationer	-	1 687
Summa	330 023	331 709

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<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>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	 44 792 109	 44 792 109
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 696 153	-4 366 131
	<u>-4 696 153</u>	<u>-4 366 131</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-330 023	-330 022
	<u>-330 023</u>	<u>-330 022</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	 -5 026 176	 -4 696 153
 Redovisat värde	 39 765 933	 40 095 956
 <i>Varav</i>		
Byggnader	27 644 383	27 974 406
Mark	12 121 550	12 121 550
 Taxeringsvärden		
Bostäder	49 800 000	48 800 000
Lokaler	<u>8 087 000</u>	<u>6 907 000</u>
Totalt taxeringsvärde	57 887 000	55 707 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>23 646 000</i>	<i>21 455 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	68 890	68 890
	68 890	68 890
 <i>Årets anskaffningar</i>	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	68 890	68 890
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-68 890	-67 203
	-68 890	-67 203
 <i>Årets avskrivningar</i>	-	-1 687
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-1 687
<i>Utgående avskrivningar</i>	-68 890	-68 890
Redovisat värde	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	72 225	146 216
Momsavräkning	29 880	12 246
Summa	102 105	158 462

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	22 083	19 128
Förutbetalda kostnader	37 888	31 954
Summa	59 971	51 082

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 840 813	1 312 008
Summa	1 840 813	1 312 008

Not 15 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 985 767	5 993 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	16 062 000	16 162 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	22 047 767	22 155 000

Not 16 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	22 047 767	22 155 000
Summa	22 047 767	22 155 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,78 %	2024-09-28	7 000 000	-	-	7 000 000
SEB *	3,14 %	2023-03-28	3 000 000	-	-	3 000 000
SEB	0,77 %	2025-10-28	3 500 000	-	-	3 500 000
Stadshypotek	0,79 %	2026-09-30	2 869 000	-	100 000	2 769 000
Stadshypotek	0,55 %	2024-09-30	2 893 000	-	-	2 893 000
Stadshypotek	3,15 %	2023-03-30	2 893 000	-	7 233	2 885 767
Summa			22 155 000	-	107 233	22 047 767

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan är rörlig under bindningstiden.

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

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	105 136	52 568
Upplupna räntekostnader	593	593
Förutbetalda intäkter	394 138	339 718
Upplupna revisionsarvoden	25 400	16 200
Upplupna driftskostnader	85 936	98 691
Summa	611 203	507 770

Not 18 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<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, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Tomas Ohlson
Styrelseordförande

Patrik Danielsson

Wendela Nordlund

Victoria Wahlström

Lena Lindberg

Stefan Hansson

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

Viktoria Brundin
Auktoriserad revisor



Brf Carolus Star, årsredovisning 2022

Antal sidor: 21
Verifikationsdatum: Apr 24 2023 11:27AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)










VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6437FA1B03C28
APR 24 2023 11:27AM

Deltagare



Apr 13 2023 03:10PM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna
Apr 13 2023 04:31PM	Tomas Ohlson granskade dokumentet:
Apr 13 2023 04:33PM	 TOMAS OHLSON signerade dokumentet
Apr 14 2023 11:03AM	Patrik Danielsson granskade dokumentet:
Apr 14 2023 04:37PM	 Patrik Allan Danielsson signerade dokumentet
Apr 13 2023 03:27PM	Wendela Nordlund granskade dokumentet:
Apr 16 2023 07:47PM	 WENDELA NORDLUND signerade dokumentet
Apr 13 2023 08:43PM	Victoria Wahlström granskade dokumentet:
Apr 14 2023 10:16AM	 VICTORIA WAHLSTRÖM signerade dokumentet
Apr 13 2023 05:51PM	Lena Lindberg granskade dokumentet:
Apr 20 2023 06:31PM	 Lena Desideria Lindberg signerade dokumentet
Apr 13 2023 03:50PM	Stefan Hansson granskade dokumentet:
Apr 13 2023 03:51PM	 STEFAN HANSSON signerade dokumentet
Apr 21 2023 08:51AM	Viktoria Brundin granskade dokumentet:
Apr 24 2023 11:27AM	 Viktoria Brundin signerade dokumentet
Apr 24 2023 11:27AM	Dokumentet har signerats

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 2022.

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 2022-12-31 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, 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, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Frejs Revisorer AB

Viktoria Brundin
Auktoriserad revisor


Revisionsberättelse - Brf Carolus Star

Antal sidor: 5
Verifikationsdatum: Apr 24 2023 11:38AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6438011CEFF36
APR 24 2023 11:38AM

Deltagare**Registrerade händelser**

Apr 21 2023 07:09AM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna
Apr 21 2023 08:45AM	Viktoria Brundin granskade dokumentet:
Apr 24 2023 11:38AM	 Viktoria Brundin signerade dokumentet
Apr 24 2023 11:38AM	Dokumentet har signerats



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 intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker 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 intäker

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 intäker 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 ianspråkta 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.



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

