

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Carolus Star

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-04-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-04-21 och nuvarande stadgar registrerades 2004-04-21 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Marina Berntsson	Ledamot
Carl Ekerot	Ledamot
Rebecca Kjellberg	Ledamot
Mikael Stigsjö	Ledamot
Elise Weding	Ledamot
Nils Åberg	Ledamot

Jonas Strömberg Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kristoffer Nilsson	Ordinarie Extern	Frejs Revisorer AB
--------------------	------------------	--------------------

Valberedning

Hans-Åke Norrby	Sammanställande
-----------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Vallgraven 43:2	2005	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus.

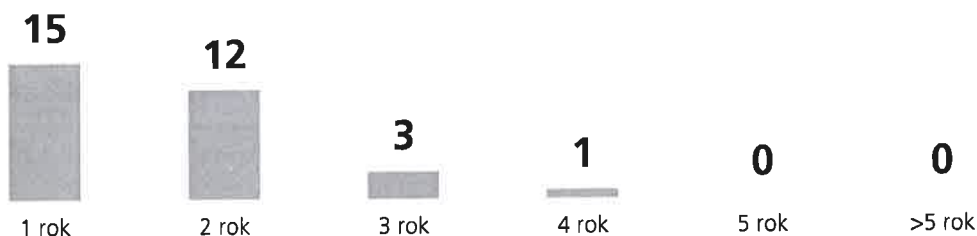
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 025 m², varav 1 473 m² utgör lägenhetsyta och 552 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor och showroom	537 m ²	2021-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Förråd i källaren

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyte av Torkskåp	2015	
Nytt golv i entrén	2014	Nytt golv i entrén i och med bytet av port
Ny porttelefon	2014	Ny digital porttelefon som är kopplad till varje boendes telefon installerades under 2014
Stambyte renovering	2013	Reparation av stammar efter skada (försäkringsbolaget stod för kostnaden)
Ny port	2013 - 2014	Ny port installerades och flyttades ut närmare gatan gentemot den förra porten
Fasadbyte	2011	
Målning av fönster	2011	
Takomläggning	2011	
Stambyte	2007	Nya stammar i hela fastigheten
Planerat underhåll	År	
Ventilation, S/F-system, rensning	2017	
Målning av trappuppgångar	2017	
Återställning av ytskikt i butikslokal	2018	
Vatten & avlopp, avloppsledning i källare/markplan	2018	
Tillbyggnad av sop/cykelrum på gården	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	BredaBlick Förvaltning
Ekonomisk förvaltning	BredaBlick Förvaltning

Föreningens ekonomi

Föreningen har under 2017 amorterat 2 milj. kr.

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 806 418	945 366
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 924 474	1 812 509
Finansiella intäkter	108	307
Medlemsinsatser	1 541 240	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 566 937
	3 465 822	3 379 752

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 115 973	984 464
Finansiella kostnader	203 629	254 352
Ökning av kortfristiga fordringar	131 604	37 385
Minskning av långfristiga skulder	242 500	242 500
Minskning av kortfristiga skulder	3 658 532	0
	5 352 238	1 518 700

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

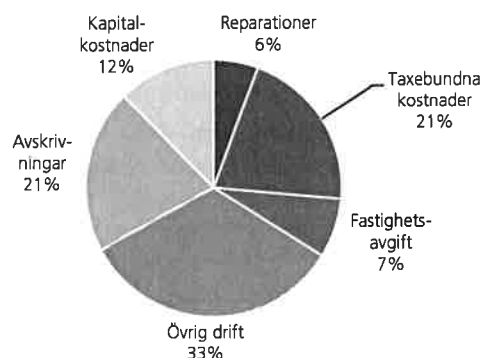
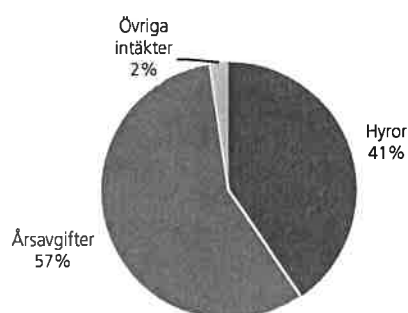
920 002 **2 806 418**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-1 886 416 **1 861 052**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2017 har arbetet med den nya vindslägenheten slutförts. Gårda Textil, hyresgästen i fastighetens lokal, har flyttat ut och Film i Väst har skrivit på som ny hyresgäst.

OVK-besiktning har utförts och ny pump till varmvattenssystemet har installerats. Avtalet med SBC som ekonomisk förvaltare och avtalet med Valentins Fastighetsskötsel har sagts upp.

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 084 900	984 464
Finansiella kostnader	203 629	254 352
Ökning av kortfristiga fordringar	2 069 104	37 385
Minskning av långfristiga skulder	242 500	242 500
Minskning av kortfristiga skulder	1 721 032	0
	5 321 165	1 518 700

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

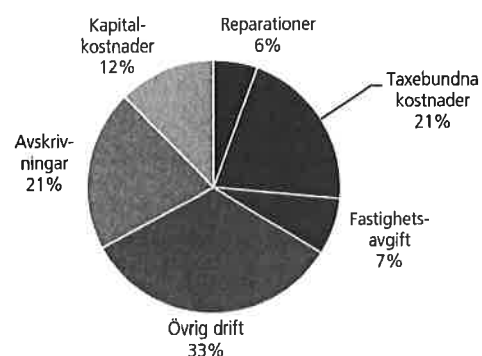
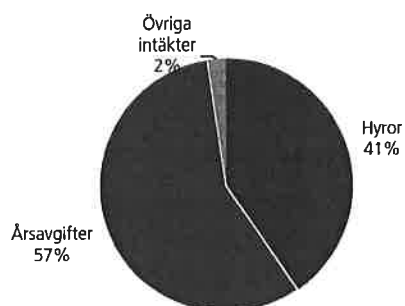
951 075 **2 806 418**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-1 855 343 **1 861 052**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2017 har arbetet med den nya vindslägenheten slutförts. Gårda Textil, hyresgästen i fastighetens lokal, har flyttat ut och Film i Väst har skrivit på som ny hyresgäst.

OVK-besiktning har utförts och ny pump till varmvattenssystemet har installerats. Avtalet med SBC som ekonomisk förvaltare och avtalet med Valentins Fastighetsskötsel har sagts upp.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	748	713	748	749
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 333	1 333	1 212	1 185
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 231	14 395	15 632	15 776
Elkostnad/m ² totalyta	13	14	12	11
Värmekostnad/m ² totalyta	102	107	99	78
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	27	24	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	101	126	246	325
Soliditet (%)	54	48	49	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	260	229	226	-76
Nettoomsättning (tkr)	1 880	1 806	1 816	1 799

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 473 m² bostäder och 552 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	19 965 512	1 541 240	0	18 424 272
Upplåtelseavgifter	8 337 523	0	0	8 337 523
Fond för yttre underhåll	505 121	120 033	-1 822	386 910
S:a bundet eget kapital	28 808 156	1 661 273	-1 822	27 148 705
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 090 400	-120 033	230 631	-6 200 999
Årets resultat	259 789	259 789	-228 809	228 809
S:a ansamlad förlust	-5 830 611	139 756	1 822	-5 972 189
S:a eget kapital	22 977 545	1 801 029	0	21 176 516

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	259 789
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 970 368
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-120 033
summa balanserat resultat	-5 830 612

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-5 830 612
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 880 055	1 806 145
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 419	6 364
Summa rörelseintäkter		1 924 474	1 812 509
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-766 853	-824 157
Övriga externa kostnader	Not 5	-292 750	-127 262
Personalkostnader	Not 6	-56 370	-33 044
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-345 191	-345 191
Summa rörelsekostnader		-1 461 164	-1 329 655
RÖRELSERESULTAT		463 310	482 854
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		108	307
Räntekostnader och liknande resultatposter		-203 629	-254 352
Summa finansiella poster		-203 521	-254 045
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		259 789	228 809
ÅRETS RESULTAT		259 789	228 809

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	41 260 443	41 594 106
Pågående byggnation	Not 9	0	31 073
Maskiner och inventarier	Not 10	30 859	42 387
Summa materiella anläggningstillgångar		41 291 302	41 667 566
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 291 302	41 667 566
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 478	3 478
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 093 327	2 817 066
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 937 500	0
Summa kortfristiga fordringar		3 034 305	2 820 544
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		28 360	28 360
Summa kassa och bank		28 360	28 360
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 062 664	2 848 903
SUMMA TILLGÅNGAR		44 353 967	44 516 470

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 303 035	26 761 795
Fond för yttre underhåll	Not 13	505 121	386 910
Summa bundet eget kapital		28 808 156	27 148 705
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 090 400	-6 200 999
Årets resultat		259 789	228 809
Summa fritt eget kapital		-5 830 611	-5 972 189
SUMMA EGET KAPITAL		22 977 545	21 176 516
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	18 781 875	20 961 875
Summa långfristiga skulder		18 781 875	20 961 875
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 180 000	242 500
Leverantörsskulder		43 729	138 035
Skatteskulder		244 293	224 481
Övriga skulder		568	1 469 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	125 957	303 555
Summa kortfristiga skulder		2 594 547	2 378 079
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 353 967	44 516 470

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år
Fasad/balkong	100 år	100 år
Porttelefon	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 101 851	1 049 546
Hyror bostäder	63 920	63 920
Hyror lokaler momspliktiga	672 000	672 000
Hyror parkering	42 300	20 700
Öresutjämning	-16	-22
	1 880 055	1 806 145

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	44 419	6 364
	44 419	6 364

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	35 408	28 340
	Fastighetsskötsel beställning	26 249	36 411
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 369	1 983
	Snöröjning/sandning	1 416	5 156
	Städning entreprenad	33 846	32 958
	OVK Obl. Ventilationskontroll	14 753	0
	Hissbesiktning	2 475	2 435
	Gemensamma utrymmen	4 097	5 928
	Serviceavtal	6 522	6 390
	Förbrukningsmateriel	93	2 756
	Brandskydd	5 415	0
	Fordon	0	277
		140 645	122 634
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	13 388	0
	Tvättstuga	0	3 130
	Lås	0	8 380
	Installationer	994	859
	VVS	52 275	62 024
	Värmeanläggning/undercentral	7 834	0
	Elinstallationer	7 266	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 284	4 518
	Hiss	8 361	16 242
	Skador/klotter/skadegörelse	1 989	6 089
	Vattenskada	0	47 166
		95 390	148 408
	Periodiskt underhåll		
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	1 822
		0	1 822
	Taxebundna kostnader		
	El	26 273	28 071
	Värme	206 953	215 704
	Vatten	54 764	54 323
	Sophämtning/renhållning	57 681	70 362
	Grovsopor	0	852
		345 671	369 312
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 955	30 200
	Kabel-TV	30 854	30 363
	Bredband	463	0
		62 272	60 563
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	122 875	121 418
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	766 853	824 157

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 531	1 804
	Tele- och datakommunikation	3 563	3 143
	Juridiska åtgärder	47 301	0
	Revisionsarvode extern revisor	11 611	9 922
	Föreningskostnader	119 417	4 286
	Fritids- och trivselkostnader	1 022	0
	Förvaltningsarvode	58 413	56 342
	Förvaltningsarvoden övriga	1 027	0
	Administration	8 794	4 521
	Korttidsinventarier	31 073	0
	Konsultarvode	4 249	42 495
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 750	4 750
		292 750	127 262

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	43 015	25 000
	Sociala kostnader	13 355	8 044
		56 370	33 044

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	183 412	183 412
	Förbättringar	150 251	150 251
	Inventarier	11 528	11 528
		345 191	345 191

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 630 609	44 630 609
	Utgående anskaffningsvärde	44 630 609	44 630 609
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 036 502	-2 702 839
	Årets avskrivningar enligt plan	-333 663	-333 663
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 370 166	-3 036 502
	Planenligt restvärde vid årets slut	41 260 443	41 594 106
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 121 550	12 121 550
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 983 000	17 983 000
	Taxeringsvärde mark	22 028 000	22 028 000
		40 011 000	40 011 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 800 000	31 800 000
	Lokaler	8 211 000	8 211 000
		40 011 000	40 011 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	31 073
		0	31 073
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	68 890	68 890
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	68 890	68 890
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-26 503	-14 975
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 528	-11 528
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-38 031	-26 503
	Redovisat restvärde vid årets slut	30 859	42 387

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31	
	Kundfordringar	0	6 364	
	Skattekonto	48 246	30 878	
	Momsavräkning	38 627	0	
	Klientmedel hos SBC	922 716	2 778 059	
	Avräkning förvaltare	83 738	0	
	Fordringar	0	1 765	
		1 093 327	2 817 066	
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31	
	Förutbetalda amorteringar på lån	1 937 500	0	
		1 937 500	0	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31	
	Vid årets början	386 910	266 877	
	Reservering enligt stadgar	120 033	120 033	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 822	0	
	Vid årets slut	505 121	386 910	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2017-12-31	2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Räntesats	Belopp	Belopp	
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
	SEB 1,050 %	3 000 000	3 000 000	2019-10-28
	SEB 1,150 %	7 290 000	7 320 000	2021-09-28
	SEB 1,090 %	937 500	1 087 500	2019-10-28
	SEB 1,030 %	2 734 375	2 796 875	2019-10-28
	SEB 0,820 %	7 000 000	7 000 000	2019-09-28
	Summa skulder till kreditinstitut	20 961 875	21 204 375	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-2 180 000	-242 500	
		18 781 875	20 961 875	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 811 875 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 125 000	24 125 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	28 554	10 539
	Sociala avgifter	9 000	3 500
	Ränta	4 665	4 171
	Avgifter och hyror	83 738	285 345
		125 957	303 555

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ytskikt i fastighetens lokal kommer att fräschas upp. BredaBlick kommer att ta över ekonomisk och teknisk förvaltning.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 19 / 3 2018



Marina Berntsson
Ledamot



Carl Ekerot
Ledamot



Rebecca Kjellberg
Ledamot



Mikael Stigsjö
Ledamot



Elise Weding
Ledamot



Nils Åberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 3 2018



Kristoffer Nilsson
Auktoriserad revisor
Frejs Revisorer AB

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 2017.

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 2017-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 2017 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 23 mars 2018

Frejs Revisorer AB



Kristoffer Nilsson
Auktoriserad revisor