

# Brf Carolus Star

Årsredovisning 2020



 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Carolus Star**  
769610-8252  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-17
Underskrifter	17

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Carolus Star, 769610-8252, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### 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>
Elise Spagnolo Weding	Ordförande	2021
Nils Åberg	Ledamot	2022
Ola Spagnolo Weding	Ledamot	2022
Peter Malcus	Ledamot	2021

##### Styrelsesuppleanter

Lena Lindberg	Suppleant	2022
Victoria Wahlström	Suppleant	2021

##### Ordinarie revisorer

Frejs Revisorer AB	Auktoriserad revisor	2021
--------------------	----------------------	------

##### Valberedning

Thomas Ohlson		2021
---------------	--	------

#### 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 i Göteborg.

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

\* Under 2020 genomfördes en areamätning av lokalytan som 2017 såldes till lägenhet 31. Mätningen uppvisade 21 kvm istället för de tidigare angivna 15 kvm.

\*\* Under 2020 genomfördes en areamätning av lokalen som uppvisade 533 kvm istället för de tidigare angivna 537 kvm.

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-25.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2021-12-31. 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	Tv och bredband
Com Hem	Kabel-tv
E.ON	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Göteborgs Stad	Gångbanerenhållning
Renova Miljö	Källsortering
Nomor *	Skadedjursbekämpning
Kone	Serviceavtal hissar
SOS Alarm	Hisslarm

\* Från och med 2021-01-01 hanteras skadedjursbekämpning via Anticimex.

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 225 695 kr och planerat underhåll för 2 466 551 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

2020 avser underhållsåtgärderna i not 5 till resultaträkningen dränering och omdragning av elkablar i mark, linjemålning av parkeringsplatser, installation av avgasare i undercentral, byte av ventiler och tryckpump i värmesystem, byte till miljöbelysning i trapphus, renovering av toalett i lokal samt fortsatt fönsterrenovering.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 510 000 kr 2020 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 243 kr per kvm.

### Planerat underhåll

Färdigställande av fönsterrenovering

År

2021

### Sammanställning utförda åtgärder

Dränering och omdragning av elkablar i marken

År

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 toalett 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 2020-05-12. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

Under början av 2020 genomförde styrelsen en slutmätning av lokalytan som uppläts till lägenhet 31 under 2017 (i samband med att föreningen bytte lokalhyresgäst). Enligt mätningen framkom det att den tidigare upplåtna ytan om 15 kvm istället var 21 kvm och reglering av upplåtelseavgift har genomförts under året. I samband med slutmätningen genomfördes även en areamätning av lokalen som uppvisade 533 kvm istället för de tidigare angivna 537 kvm. Ett tilläggsavtal för ändringen av lokalytan har under 2020 upprättats och signerats av både styrelsen och lokalhyresgästen.

### Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är dock styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2020 har 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 9 överlåtelser).  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 1 st (beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 6 st).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 48 medlemmar.  
12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
14 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 46 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

Styrelsen har beslutat att sänka årsavgifterna med 12 % från och med 2021-01-01.

Sedan 2019-07-01 debiteras samtliga bostadsrättslägenheter utöver årsavgiften för tv och bredband via fiber. Från och med 2021-01-01 har styrelsen beslutat att sänka debiteringen från 174 kr per månad till 154 kr per månad.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter	2 151	1 998	1 772	1 924
Resultat efter finansiella poster	-1 958	113	-441	260
Förändring av underhållsfond	-1 276	358	413	120
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-346	99	-509	485
Soliditet %	47	54	54	52
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	741	741	741	741
Driftskostnad, kr / kvm	328	378	337	320
Ränta, kr / kvm	87	99	96	97
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	243	197	197	57
Lån, kr / kvm	10 614	8 988	9 032	10 001
Snittränta (%)	0,82	1,10	1,06	0,97

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	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>28 303 035</b>	<b>1 275 913</b>	<b>-7 042 441</b>	<b>112 566</b>
Disposition enligt föreningsstämma			112 566	-112 566
Avsättning till underhållsfond		510 000	-510 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 785 913	1 785 913	
Årets upplåtelser	54 000			
Årets resultat				-1 958 167
<b>Vid årets slut</b>	<b>28 357 035</b>	<b>-</b>	<b>-5 653 962</b>	<b>-1 958 167</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 929 875
Årets resultat före fondförändring	-1 958 167
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-510 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 785 913
Summa över/underskott	-7 612 129

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-7 612 129**

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 040 753	1 950 708
Övriga rörelseintäkter	3	110 275	47 311
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>2 151 028</u>	<u>1 998 019</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 380 336	-1 134 339
Övriga externa kostnader	7	-161 424	-145 581
Personalkostnader	8	-49 386	-54 379
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-336 139	-343 807
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-3 927 285</u>	<u>-1 678 106</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-1 776 257</u>	<u>319 913</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		155	211
Räntekostnader		-182 065	-207 558
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-181 910</u>	<u>-207 347</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 958 167</u>	<u>112 566</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 958 167</u>	<u>112 566</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,19	40 425 978	40 756 001
Inventarier, maskiner och installationer	11	1 687	7 803
Summa materiella anläggningstillgångar		40 427 665	40 763 804
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		40 427 665	40 763 804
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	4 889
Övriga fordringar	12	167 915	118 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	44 937	34 717
Summa kortfristiga fordringar		212 852	158 026
<i>Kassa och bank</i>	14	3 526 185	1 067 564
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 739 037	1 225 590
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		44 166 702	41 989 394

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 357 035	28 303 035
Underhållsfond		-	1 275 913
Summa bundet eget kapital		28 357 035	29 578 948
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 653 962	-7 042 440
Årets resultat		-1 958 167	112 566
Summa fritt eget kapital		-7 612 129	-6 929 874
<b>Summa eget kapital</b>		20 744 906	22 649 074
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	15,16	13 500 000	18 746 875
Summa långfristiga skulder		13 500 000	18 746 875
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	8 746 875	92 500
Leverantörsskulder		661 457	29 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	513 464	471 158
Summa kortfristiga skulder		9 921 796	593 445
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		44 166 702	41 989 394

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 776 257	319 913
Avskrivningar	336 139	343 807
	<b>-1 440 118</b>	<b>663 720</b>
Erhållen ränta	155	211
Erlagd ränta	-182 065	-207 558
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-1 622 028</b>	<b>456 373</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-54 826	90 058
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	673 975	123 259
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 002 879</b>	<b>669 690</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Upplåtelse av yta till medlem	54 000	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>54 000</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	3 500 000	-
Amortering av låneskulder	-92 500	-92 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 407 500</b>	<b>-92 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 458 621</b>	<b>577 190</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 067 564</b>	<b>490 374</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 526 185</b>	<b>1 067 564</b>

(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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder *	1 146 023	1 101 816
Hyor bostäder	66 048	64 692
Hyor lokaler **	798 262	751 800
Hyor p-platser	30 420	32 400
<b>Summa</b>	<b>2 040 753</b>	<b>1 950 708</b>

\* Högre intäkter 2020 på grund av upplåtelse av 21 kvm till medlem. Av intäkterna 2020 avser 28 600 kr 2019 och 2018.

\*\* Av intäkterna 2020 avser 17 066 kr 2019.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tv och bredband *	64 728	32 364
Överlåtelseavgifter	9 409	8 688
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 966	-
Vidarefaktureringar **	26 343	-
Övriga intäkter	5 829	6 259
<b>Summa</b>	<b>110 275</b>	<b>47 311</b>

\* Samtliga bostadsrättslägenheter debiteras från och med 2019-07-01 174 kr per månad för tv och bredband via fiber.

\*\* Kostnaden återfinns i not 7 till resultaträkningen.

## Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	5 084	-
Lokaler *	89 388	925
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	14 728	2 108
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	12 823	1 737
Övrigt, gemensamma utrymmen	3 874	12 003
VA & sanitet, installationer	5 594	-
Värme, installationer	36 874	17 895
Ventilation, installationer	9 274	844
EI, installationer	4 031	894
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 162	2 108
Hiss	13 984	37 154
Huskropp	-	4 037
Vattenskador	17 172	201 986
Klottersanering	8 682	1 908
Skadedjur	2 025	2 238
<b>Summa</b>	<b>225 695</b>	<b>285 837</b>

\* Av kostnaden 2020 avser 55 193 kr isolering av vägg på grund av kallras och 20 780 kr reparation av fönster efter skadegörelse.

## Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler *	215 725	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	75 984	-
Värme, installationer	260 615	-
Huskropp, fönster	1 507 188	55 750
Markytor	404 765	-
P-platser	2 274	-
<b>Summa</b>	<b>2 466 551</b>	<b>55 750</b>

\* Kostnaden 2020 avser renovering av toalett.

## Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	114 798	113 134
Teknisk förvaltning	124 271	120 723
Energideklaration	-	17 586
Hissbesiktning	1 718	5 319
Gångbanerenshållning	4 572	4 150
Snöröjning	5 000	-
Serviceavtal hiss	5 130	5 054
Förbrukningsinventarier	-	8 238
Förbrukningsmaterial	1 804	1 057
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	23 803
EI	24 677	31 034
Uppvärmning	190 689	205 232
Vatten och avlopp	54 992	56 189
Avfallshantering	52 179	45 045
Försäkringar	14 341	13 790
Systematiskt brandskyddsarbete	986	49 772
Kabel-tv	17 129	16 720
Digital-tv och bredband	66 924	66 835
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	8 880	9 071
<b>Summa</b>	<b>688 090</b>	<b>792 752</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kostnader för transportmedel	-	622
Frakter och transporter	225	-
Kontorsmateriel och trycksaker	1 029	2 573
Tele och post	2 336	2 265
Förvaltningskostnader	103 262	105 205
Revision	11 789	13 726
Jurist- och advokatkostnader	1 530	9 800
Bankkostnader	1 229	914
IT-tjänster	645	501
Övriga externa tjänster	8 295	2 725
Medlemskap i Bostadsrätterna	4 940	4 850
Vidarefaktureringar*	26 244	400
Övriga externa kostnader **	-100	2 000
<b>Summa</b>	<b>161 424</b>	<b>145 581</b>

\* Intäkten återfinns i not 3 till resultaträkningen.

\*\* 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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Utbildning	-	2 125
<b>Summa</b>	<b>40 000</b>	<b>42 125</b>
Sociala avgifter	9 386	12 254
<b>Summa</b>	<b>49 386</b>	<b>54 379</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	330 023	332 279
Inventarier, maskiner och installationer	6 116	11 528
<b>Summa</b>	<b>336 139</b>	<b>343 807</b>



**Not 10 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<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>
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	 <b>44 792 109</b>	 <b>44 792 109</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 036 108	-3 703 829
	<u>-4 036 108</u>	<u>-3 703 829</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-330 023	-332 279
	<u>-330 023</u>	<u>-332 279</u>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	 <b>-4 366 131</b>	 <b>-4 036 108</b>
 <b>Redovisat värde</b>	 <b>40 425 978</b>	 <b>40 756 001</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	28 304 428	28 634 451
Mark	12 121 550	12 121 550
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	48 800 000	48 800 000
Lokaler	6 907 000	6 907 000
	<u>55 707 000</u>	<u>55 707 000</u>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>55 707 000</b>	<b>55 707 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	21 455 000	21 455 000

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<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>	 -	 -
	<u>68 890</u>	<u>68 890</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>		
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-61 087	-49 559
	<u>-61 087</u>	<u>-49 559</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>	 -6 116	 -11 528
-Inventarier, maskiner och installationer	-6 116	-11 528
	<u>-6 116</u>	<u>-11 528</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-67 203</b>	<b>-61 087</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 687</b>	<b>7 803</b>

## Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	121 385	105 507
Momsavräkning	43 067	7 786
Skattefordran	3 463	5 127
<b>Summa</b>	<b>167 915</b>	<b>118 420</b>

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	16 904	14 341
Förutbetalda kostnader	28 033	20 376
<b>Summa</b>	<b>44 937</b>	<b>34 717</b>

## Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 526 185	1 067 564
<b>Summa</b>	<b>3 526 185</b>	<b>1 067 564</b>

### Not 15 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 746 875	92 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	13 500 000	18 746 875
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>22 246 875</b>	<b>18 839 375</b>

### Not 16 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	22 246 875	18 839 375
<b>Summa</b>	<b>22 246 875</b>	<b>18 839 375</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,15 %	2021-09-28	7 230 000	-	30 000	7 200 000
SEB	0,80 %	2021-10-28	1 609 375	-	62 500	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
<b>Summa</b>			<b>18 839 375</b>	<b>3 500 000</b>	<b>92 500</b>	<b>22 246 875</b>

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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	52 568	52 568
Upplupna räntekostnader	1 121	976
Förutbetalda intäkter	296 069	320 916
Upplupna revisionsarvoden	13 400	14 300
Upplupna driftskostnader	150 306	82 398
<b>Summa</b>	<b>513 464</b>	<b>471 158</b>

### Not 18 Händelser efter räkenskapsåret

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det kan inte uteslutas att föreningens hyresintäkter från lokaler kan påverkas negativt under 2021 som en följd av detta, men per underskrift av årsredovisning finns inga indikationer på att hyresförluster uppstått.

## Not 19 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	24 125 000	24 125 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>24 125 000</b>	<b>24 125 000</b>

## Underskrifter

Göteborg, 2021-04-21



Elise Spagnolo Weding  
Styrelseordförande



Nils Åberg



Ola Spagnolo Weding



Peter Malcus

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-21  
Frejs Revisorer AB



Viktoria Brundin  
Auktoriserad revisor

## 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 2020.

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 2020-12-31 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 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 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 2020 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 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 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 21 april 2021

**Frejs Revisorer AB**



Viktoria Brundin  
Auktoriserad revisor



## 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 intäker.

### **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 driftkostnader, 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](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

