

# Brf Carolus Star

Årsredovisning 2019



 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Carolus Star**  
769610-8252  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| 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 2019.

### 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

Elise Spagnolo Weding  
Nils Åberg  
Ola Spagnolo Weding  
Peter Malcus

Ordförande  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot

##### Vald t.o.m. föreningsstämman

2021  
2020  
2020  
2021

##### Styrelsesuppleanter

Victoria Wahlström

Suppleant

2021

##### Ordinarie revisorer

Frejs Revisorer AB

Auktoriserad revisor

2020

#### 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:        | 1 557 kvm |
| - varav bostadsrättsarea: | 1 502 kvm |
| - varav hyresrättsarea:   | 55 kvm    |
| Total lokalarea:          | 537 kvm   |

#### Lokalförteckning

| Hyresgäst      | Yta     | Löptid/Förlängning |
|----------------|---------|--------------------|
| Film i Väst AB | 537 kvm | 2021-03-31/36 mån  |

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-25.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2020-12-31. 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 |
| Göteborgs Energi | Fjärrvärme             |
| Göteborgs Stad   | Gångbanerenhållning    |
| Renova Miljö     | Källsortering          |
| Nomor            | Skadedjursbekämpning   |
| Kone             | Serviceavtal hissar    |
| SOS Alarm        | Hisslarm               |

\* Föreningen har sedan 2019-06-14 elhandel via E.ON. Innan dess hade föreningen elhandel via BestEl.

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 285 837 kr och planerat underhåll för 55 750 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Under 2019 har föreningen påbörjat fönsterbyte och kostnaden i not 5 till resultaträkningen avser framtagning av bygglov samt projektledning. Fönsterbytet kommer att färdigställas under 2020.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-11-30 av SBC.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 413 271 kr 2019 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 197 kr per kvm.

### Planerat underhåll

Färdigställande av fönsterbyte

År

2020

### Sammanställning utförda åtgärder

Påbörjat fönsterbyte

År

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 den 13:e maj 2019 samt extra föreningsstämmor 26:e augusti samt 9:e september 2019 för röstning om nya stadgar. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2019 har 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 5 överlåtelser).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 47 medlemmar.  
12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 48 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 låta årsavgifterna för 2020 vara oförändrade.

Sedan 1:a juli 2019 debiteras samtliga bostadsrättslägenheter 174 kr per månad för tv och bredband via fiber.

## Flerårsöversikt

| <i>Resultat och ställning (tkr)</i>                      | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelsens intäkter                                       | 1 998       | 1 772       | 1 924       | 1 813       |
| Resultat efter finansiella poster                        | 113         | -441        | 260         | 229         |
| Förändring av underhållsfond                             | 358         | 413         | 120         | 118         |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | 99          | -509        | 485         | 456         |
| Soliditet %  | 54          | 54          | 52          | 48          |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm                    | 741         | 741         | 741         | 741         |
| Driftskostnad, kr / kvm                                  | 379         | 337         | 321         | 322         |
| Ränta, kr / kvm  | 99          | 96          | 97          | 121         |
| Avsättning till underhållsfond kr / kvm                  | 197         | 197         | 57          | 57          |
| Lån, kr / kvm  | 8 997       | 9 041       | 10 010      | 10 126      |
| Snittränta (%)   | 1,10        | 1,06        | 0,97        | 1,20        |

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-<br/>insatser</i> | <i>Underhålls-<br/>fond</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
| <b>Vid årets början</b>            | <b>28 303 035</b>            | <b>918 392</b>              | <b>-6 243 882</b>              | <b>-441 037</b>           |
| Disposition enligt föreningsstämma |                              |                             | -441 037                       | 441 037                   |
| Avsättning till underhållsfond     |                              | 413 271                     | -413 271                       |                           |
| Ianspråktagande av underhållsfond  |                              | -55 750                     | 55 750                         |                           |
| Årets resultat                     |                              |                             |                                | 112 566                   |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>28 303 035</b>            | <b>1 275 913</b>            | <b>-7 042 440</b>              | <b>112 566</b>            |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|  |            |
|--|------------|
| Balanserat resultat  | -6 684 919 |
| Årets resultat före fondförändring                         | 112 566    |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -413 271   |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond                    | 55 750     |
| Summa över/underskott                                      | -6 929 874 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-6 929 874**

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>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter och hyror                             | 2          | 1 950 708                         | 1 761 990                         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 47 311                            | 10 469                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 998 019</b>                  | <b>1 772 459</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader                               | 4,5,6      | -1 134 339                        | -1 459 696                        |
| Övriga externa kostnader                          | 7          | -145 581                          | -167 271                          |
| Personalkostnader                                 | 8          | -54 379                           | -41 298                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 9          | -343 807                          | -345 191                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 678 106</b>                 | <b>-2 013 456</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>319 913</b>                    | <b>-240 997</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter                                     |            | 211                               | 174                               |
| Räntekostnader                                    |            | -207 558                          | -200 214                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-207 347</b>                   | <b>-200 040</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>112 566</b>                    | <b>-441 037</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>112 566</b>                    | <b>-441 037</b>                   |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 10         | 40 756 001        | 41 088 280        |
| Inventarier, maskiner och installationer     | 11         | 7 803             | 19 331            |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |            | 40 763 804        | 41 107 611        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | 40 763 804        | 41 107 611        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                   |
| Kundfordringar                               |            | 4 889             | 3 553             |
| Övriga fordringar                            | 12         | 118 420           | 210 647           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13         | 34 717            | 33 884            |
| Summa kortfristiga fordringar                |            | 158 026           | 248 084           |
| <b>Kassa och bank</b>                        | 14         | 1 067 564         | 490 374           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | 1 225 590         | 738 458           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | 41 989 394        | 41 846 069        |

## Balansräkning

| Belopp i kr   | Not   | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                             |       |                   |                   |
| <i>Eget kapital</i>   |       |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                                  |       |                   |                   |
| Medlemsinsatser   |       | 28 303 035        | 28 303 035        |
| Underhållsfond  |       | 1 275 913         | 918 392           |
| Summa bundet eget kapital                                   |       | 29 578 948        | 29 221 427        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                   |       |                   |                   |
| Balanserat resultat   |       | -7 042 440        | -6 243 882        |
| Årets resultat  |       | 112 566           | -441 037          |
| Summa fritt eget kapital                                    |       | -6 929 874        | -6 684 919        |
| <b>Summa eget kapital</b>                                   |       | <b>22 649 074</b> | <b>22 536 508</b> |
| <i>Långfristiga skulder</i>                                 |       |                   |                   |
| Fastighetslån   | 15,16 | 18 746 875        | 7 230 000         |
| Summa långfristiga skulder                                  |       | 18 746 875        | 7 230 000         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                                 |       |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 15,16 | 92 500            | 11 701 875        |
| Leverantörsskulder  |       | 29 787            | 59 738            |
| Skatteskulder   |       | -                 | 116 199           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 17    | 471 158           | 201 749           |
| Summa kortfristiga skulder                                  |       | 593 445           | 12 079 561        |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |       | <b>41 989 394</b> | <b>41 846 069</b> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>   | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |                                   |                                   |
| Rörelseresultat  | 319 913                           | -240 997                          |
| Avskrivningar  | 343 807                           | 345 191                           |
|  | <b>663 720</b>                    | <b>104 194</b>                    |
| Erhållen ränta   | 211                               | 174                               |
| Erlagd ränta   | -207 558                          | -200 214                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b> | <b>456 373</b>                    | <b>-95 846</b>                    |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i>   |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)                                   | 90 058                            | 1 779 767                         |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)                                      | 123 259                           | -36 861                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                    | <b>669 690</b>                    | <b>1 647 060</b>                  |
| <i>Investeringsverksamheten</i>  |                                   |                                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar  | -                                 | -161 500                          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                    | <b>-</b>                          | <b>-161 500</b>                   |
| <i>Finansieringsverksamheten</i>   |                                   |                                   |
| Amortering av låneskulder  | -92 500                           | -2 030 000                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                   | <b>-92 500</b>                    | <b>-2 030 000</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>577 190</b>                    | <b>-544 440</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>  | <b>490 374</b>                    | <b>1 034 814</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | <b>1 067 564</b>                  | <b>490 374</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

|                        | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder   | 1 101 816                 | 1 101 816                 |
| Hyror bostäder         | 64 692                    | 63 924                    |
| Hyror lokaler *        | 751 800                   | 563 850                   |
| Hyror p-platser/garage | 32 400                    | 32 400                    |
| <b>Summa</b>           | <b>1 950 708</b>          | <b>1 761 990</b>          |

\* Lokalen var outhyrd 2018-01-01 - 2018-03-31.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                     | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kommunikation *     | 32 364                    | -                         |
| Överlåtelseavgifter | 8 688                     | 3 983                     |
| Övriga intäkter     | 6 259                     | 6 486                     |
| <b>Summa</b>        | <b>47 311</b>             | <b>10 469</b>             |

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

## Not 4 Reparationer

|  | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Lokaler                                | 925                       | 8 898                     |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen   | 2 108                     | -                         |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 1 737                     | 14 459                    |
| Övrigt, gemensamma utrymmen            | 12 003                    | -                         |
| VA & sanitet, installationer           | -                         | 7 151                     |
| Värme, installationer                  | 17 895                    | 52 634                    |
| Ventilation, installationer            | 844                       | -                         |
| El, installationer                     | 894                       | 625                       |
| Tele/TV/porttelefon, installationer    | 2 108                     | 2 049                     |
| Hiss                                   | 37 154                    | 13 005                    |
| Huskropp                               | 4 037                     | 12 896                    |
| P-platser/garage                       | -                         | 2 030                     |
| Vattenskador                           | 201 986                   | 24 352                    |
| Klottersanering                        | 1 908                     | 2 284                     |
| Skadedjur                              | 2 238                     | -                         |
| <b>Summa</b>                           | <b>285 837</b>            | <b>140 383</b>            |

## Not 5 Planerat underhåll

|                   | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Lokaler           | -                         | 612 606                   |
| Huskropp, fönster | 55 750                    | -                         |
| <b>Summa</b>      | <b>55 750</b>             | <b>612 606</b>            |

## Not 6 Driftskostnader

|                                    | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt/-avgift            | 113 134                   | 105 644                   |
| Teknisk förvaltning                | 120 723                   | 110 332                   |
| Besiktningskostnader               | 22 905                    | 3 374                     |
| Gångbanerrenhållning               | 4 150                     | 3 912                     |
| Serviceavtal                       | 5 054                     | 7 038                     |
| Förbrukningsinventarier            | 8 238                     | -                         |
| Förbrukningsmaterial               | 1 057                     | 3 221                     |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 23 803                    | 2 004                     |
| El                                 | 31 034                    | 38 151                    |
| Uppvärmning                        | 205 232                   | 262 439                   |
| Vatten och avlopp                  | 56 189                    | 68 417                    |
| Avfallshantering                   | 45 045                    | 58 473                    |
| Försäkringar                       | 13 790                    | 2 860                     |
| Systematiskt brandskyddsarbete     | 49 772                    | -                         |
| Kabel-TV                           | 16 720                    | 29 363                    |
| Abonnemang porttelefon/hisstelefon | 9 071                     | 5 974                     |
| Kommunikationskostnader *          | 66 835                    | 5 505                     |
| <b>Summa</b>                       | <b>792 752</b>            | <b>706 707</b>            |

\* Avser tv och bredband via Bahnhof. Avtalet startade 2018-11-29.

## Not 7 Övriga kostnader

|  | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | -                         | 3 315                     |
| Kostnader för transportmedel                     | 622                       | -                         |
| Kontorsmateriel och trycksaker                   | 2 573                     | 45                        |
| Tele och post                                    | 2 265                     | 2 632                     |
| Förvaltningskostnader                            | 105 205                   | 97 815                    |
| Revision   | 13 726                    | 27 938                    |
| Konstaterade hyres- och avgiftsförluster         | -                         | 3 478                     |
| Jurist- och advokatkostnader                     | 9 800                     | 22 125                    |
| Bankkostnader                                    | 914                       | 200                       |
| IT-tjänster                                      | 501                       | 483                       |
| Övriga externa tjänster                          | 3 125                     | 7 340                     |
| Serviceavgifter till branschorganisationer       | 4 850                     | -                         |
| Övriga externa kostnader                         | 2 000                     | 1 900                     |
| <b>Summa</b>                                     | <b>145 581</b>            | <b>167 271</b>            |

## Not 8 Personalkostnader

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

### *Arvoden, ersättningar och sociala avgifter*

|                  | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden  | 40 000                    | 31 446                    |
| Utbildning       | 2 125                     | -                         |
| <b>Summa</b>     | <b>42 125</b>             | <b>31 446</b>             |
| Sociala avgifter | 12 254                    | 9 852                     |
| <b>Summa</b>     | <b>54 379</b>             | <b>41 298</b>             |

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

|  | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader                                | 332 279                   | 333 663                   |
| Inventarier, maskiner och installationer | 11 528                    | 11 528                    |
| <b>Summa</b>                             | <b>343 807</b>            | <b>345 191</b>            |



## Not 10 Byggnader och mark

|   | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>     |                   |                   |
| <i>Vid årets början</i>                       |                   |                   |
| -Byggnader                                    | 32 670 559        | 32 509 059        |
| -Mark   | 12 121 550        | 12 121 550        |
|   | <u>44 792 109</u> | <u>44 630 609</u> |
| <br><i>Årets anskaffningar</i>                |                   |                   |
| -Byggnader                                    | -                 | 161 500           |
|   | -                 | <u>161 500</u>    |
| <br><b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b> | <b>44 792 109</b> | <b>44 792 109</b> |
| <br><b><i>Ingående avskrivningar</i></b>      |                   |                   |
| <i>Vid årets början</i>                       |                   |                   |
| -Byggnader                                    | -3 703 829        | -3 370 166        |
|   | <u>-3 703 829</u> | <u>-3 370 166</u> |
| <br><i>Årets avskrivning</i>                  |                   |                   |
| -Årets avskrivning på byggnader               | -332 279          | -333 663          |
|   | <u>-332 279</u>   | <u>-333 663</u>   |
| <br><b><i>Utgående avskrivningar</i></b>      | <b>-4 036 108</b> | <b>-3 703 829</b> |
| <br><b>Redovisat värde</b>                    | <b>40 756 001</b> | <b>41 088 280</b> |
| <br><i>Varav</i>                              |                   |                   |
| Byggnader                                     | 28 634 451        | 28 966 730        |
| Mark  | 12 121 550        | 12 121 550        |
| <br><b>Taxeringsvärden</b>                    |                   |                   |
| Bostäder                                      | 48 800 000        | 40 400 000        |
| Lokaler                                       | 6 907 000         | 6 286 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                  | <b>55 707 000</b> | <b>46 686 000</b> |
| <i>Varav byggnader</i>                        | 21 455 000        | 20 081 000        |

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

|   | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| <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>        |                |                |
| <b>Ingående avskrivningar</b>             |                |                |
| <i>Vid årets början</i>                   |                |                |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -49 559        | -38 031        |
|   | <u>-49 559</u> | <u>-38 031</u> |
| <i>Årets avskrivningar</i>                |                |                |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -11 528        | -11 528        |
|   | <u>-11 528</u> | <u>-11 528</u> |
|   | <u>-61 087</u> | <u>-49 559</u> |
| <b>Redovisat värde</b>                    | <b>7 803</b>   | <b>19 331</b>  |

## Not 12 Övriga fordringar

|               | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|---------------|----------------|----------------|
| Skattekonto   | 105 507        | 201 444        |
| Momsavräkning | 7 786          | 9 203          |
| Skattefordran | 5 127          | -              |
| <b>Summa</b>  | <b>118 420</b> | <b>210 647</b> |

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                        | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring | 14 341        | 13 790        |
| Förutbetalda kostnader | 20 376        | 20 094        |
| <b>Summa</b>           | <b>34 717</b> | <b>33 884</b> |

## Not 14 Kassa och bank

|                                 | 2019-12-31       | 2018-12-31     |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 1 067 564        | 490 374        |
| <b>Summa</b>                    | <b>1 067 564</b> | <b>490 374</b> |

### Not 15 Förfall fastighetslån

|   | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen      | 92 500            | 11 701 875        |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen           | 18 746 875        | 7 230 000         |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | -                 | -                 |
| <b>Summa</b>                                | <b>18 839 375</b> | <b>18 931 875</b> |

### Not 16 Fastighetslån

|               | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 18 839 375        | 18 931 875        |
| <b>Summa</b>  | <b>18 839 375</b> | <b>18 931 875</b> |

| Låneinstitut | Ränta  | Bundet till | Ing. skuld        | Nya lån  | Årets amort.  | Utg. skuld        |
|--------------|--------|-------------|-------------------|----------|---------------|-------------------|
| SEB          | 1,15 % | 2021-09-28  | 7 260 000         | -        | 30 000        | 7 230 000         |
| SEB          | 0,80 % | 2021-10-28  | 1 671 875         | -        | 62 500        | 1 609 375         |
| SEB          | 0,78 % | 2024-09-28  | 7 000 000         | -        | -             | 7 000 000         |
| SEB          | 0,84 % | 2022-10-28  | 3 000 000         | -        | -             | 3 000 000         |
| <b>Summa</b> |        |             | <b>18 931 875</b> | <b>-</b> | <b>92 500</b> | <b>18 839 375</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

|  | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 52 568         | 39 426         |
| Upplupna räntekostnader                          | 976            | 4 964          |
| Förutbetalda intäkter                            | 320 916        | 47 638         |
| Upplupna revisionsarvoden                        | 14 300         | 14 000         |
| Upplupna driftskostnader                         | 82 398         | 95 721         |
| <b>Summa</b>                                     | <b>471 158</b> | <b>201 749</b> |

### Not 18 Händelser efter räkenskapsåret

Under början av 2020 har styrelsen genomfört en slutmätning av lokalytan som uppläts till lägenhet 31 under 2017/2018 (i samband med att föreningen bytte lokalhyresgäst). Enligt uppmätningen framkom det att den tidigare upplåtna ytan om 15 kvm istället var 21 kvm och reglering kommer att göras under 2020.

## Not 19 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

|  | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                 | 24 125 000        | 24 125 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                        | <b>24 125 000</b> | <b>24 125 000</b> |

## Underskrifter

Göteborg, 2020-04-27



Elise Spagnolo Weding  
Styrelseordförande



Nils Åberg



Ola Spagnolo Weding



Peter Malcus

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-27  
Frejs Revisorer AB



Kristoffer Nilsson  
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 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Carolus Star för räkenskapsåret 2019 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 27 april 2020

**Frejs Revisorer AB**



---

Kristoffer Nilsson  
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 intäkter och upplupna kostnader**

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

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

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

### **Kassaflöde**

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Medlemsinsatser**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Revisor**

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

### **Stadgar**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs 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 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)

