

Brf Carolus Star

Årsredovisning 2023



BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för
Brf Carolus Star
769610-8252
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Carolus Star, 769610-8252, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Föreningen är registrerad för moms.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Stefan Hansson	Ordförande	2025
Victoria Wahlström	Ledamot	2025
Wendela Nordlund	Ledamot	2024
Lena Lindberg	Ledamot	2024
Patrik Danielsson	Ledamot	2024
Jakob Schleimann-Jensen	Ledamot	2024
<u>Ordinarie revisorer</u>		
Malin Johannesson, BoRevision AB	Extern revisor	2024
<u>Valberedning</u>		
Christoffer Ålund		2024

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

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

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

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid / Förlängning
Film i Väst AB	533 kvm	2027-03-31 / 36 mån

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-25.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2024-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Bahnhof	Digital tv och bredband
Tele2	Kabel-tv
Fortum	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Göteborgs Stad	Gångbanerenhållning
Renova Miljö	Källsortering
Anticimex	Serviceavtal skadedjur
Kone	Serviceavtal hissar
Nordiq Energy	Serviceavtal värmesystem
Klotterjägarna	Serviceavtal klottersanering
SOS Alarm	Hisslarm



Underhåll och reparationerÅrets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 95 596 kr och planerat underhåll för 390 453 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållskostnaderna 2023 i not 5 till resultaträkningen avser byte av tvättmaskiner och torktumlare, byte av två radiatorer i tvättstuga, underhållsspolning, montering av ny linjeskapare och reliningsentreprenad av bottenplatta.

Föreningen har under året installerat laddstolpar vilket utgör en tillkommande funktion till fastigheten. Installation av laddstolpar betraktas som en investering och har således aktiverats som en ny anläggningstillgång i balansräkningen. Investeringen kommer belasta resultatet genom årliga avskrivningar de kommande 10 åren och värdet redovisas i not 11 till balansräkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och uppdaterades 2022 av Sustend och som sträcker sig 50 år framåt i tiden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 556 000 kr 2023 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 265 kr per kvm.

Planerade åtgärder

	År
OVK-besiktning	2024
Byte av porttelefon	2024
Byte av sophanteringslösning	2024

Sammanställning över utförda åtgärder

	År
Byte av tvättmaskiner och torktumlare	2023
Byte av två radiatorer i tvättstuga	2023
Underhållsspolning	2023
Montering av ny linjeskapare, hiss	2023
Reliningsentreprenad av bottenplatta	2022-2023
Byte av fläkt och arbete med styrning av ventilationssystem (lägenheter)	2022
Byte av fläkt i ventilationssystem (lokal)	2022
Injustering av värmesystem i lokal	2021
Byte av undercentral	2021
Montering av sensorplaceringar	2021
Byte av fläktar	2021
Ny takuppstigning	2021
Färdigställande av fönsterrenovering	2021
Dränering och omdragning av elkablar i marken	2020
Linjemålning av parkeringsplatser	2020
Installation av avgasare i undercentral	2020
Byte av ventiler och tryckpump i värmesystem	2020
Byte till miljöbelysning i trapphus	2020
Renovering av WC i lokal	2020
Fönsterrenovering	2019-2020
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 11 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Återigen har ett år passerat och återigen har året varit händelserikt. Fortsatt ökade kostnader hos leverantörer och stigande räntor på våra lån har lett till att vi behövt höja avgiften med 9 %. Vi har även sett över räntorna på lånen och regelbundet prioriterat i underhållsplanen för att hålla nere kostnaderna i den mån det varit möjligt.

I början av året slutförde vi spolning av avloppssystemet under huset, inklusive vissa uppdateringar av rörsystemet. Åtgärden har varit nödvändig för att öka livslängden på fastigheten med 40-50 år. Vi har även genomfört en spolning av de vertikala stammarna med gott resultat, något som ska genomföras var femte år.

Styrelsen har under våren 2023 låtit installera laddstolpar för samtliga parkeringsplatser.

Våra gamla gemensamma tvättmaskiner och torktumlare hade ett antal år på nacken och beslut fattades att byta ut samtliga tvättmaskiner och torktumlare under hösten 2023. Detta efter övervägande vad som kostnadsjämsamt skulle gynna föreningen då de gamla maskinerna behövt repareras alltför ofta. De nya maskinerna är anpassade för flerbostadshus och uppdateringen har blivit ett lyft i tvättstugan. Till sist har vi sett till att trapphuset har fått ett lyft med både växter och konst.

Under 2024 fortsätter arbetet att hålla nere kostnaderna utan att tumma på nödvändigt underhåll. Vi kommer bland annat att se över ventilationen genom OVK för att säkerställa att ventilationen i huset fungerar väl. Vi ser fram emot att fortsätta arbeta med att förbättra brf Carolus Star år 2024.

/ Styrelsen, Brf Carolus Star

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 5 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 3 st.

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 42 medlemmar.
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 42 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 13 %.
Avseende 2024 har styrelsen beslutat att 2024-01-01 höja avgifterna med 9 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga bostadsrättslägenheter 160 kr per månad för tv och bredband via fiber.



Flerårsöversikt*Resultat och ställning (tkr)*

	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	2 212	1 957	1 939	2 151
Resultat efter finansiella poster	-47	-261	-1 880	-1 958
Förändring av underhållsfond	166	87	-	-1 276
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	120	-18	-1 548	-346
Sparande kr / kvm	322	257	224	403
Soliditet (%)	46	45	45	47
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	776	690	690	784
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	53	53	54	55
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	737	652	652	741
Bostadshyra, kr / kvm	1 267	1 232	1 225	1 201
Lokalhyra, kr / kvm	1 675	1 511	1 470	1 466
Driftskostnad, kr / kvm	439	401	385	328
Energikostnad, kr / kvm	166	152	176	129
Ränta, kr / kvm	173	83	91	87
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	265	260	230	243
Lån, kr / kvm	10 222	10 519	10 570	10 614
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	14 208	14 621	14 692	14 753
Räntekänslighet (%)	18,30	21,19	21,29	18,82
Snittränta (%)	1,69	0,78	0,86	0,82

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	19 965 512	8 391 523	87 160	-9 579 026	-261 309
Disposition enligt föreningsstämma				-261 309	261 309
Avsättning till underhållsfond			556 000	-556 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-390 453	390 453	
Årets resultat					-47 421
Vid årets slut	19 965 512	8 391 523	252 707	-10 005 882	-47 421

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-9 840 335
Årets resultat före fondförändring	-47 421
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-556 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	390 453
Summa över/underskott	-10 053 303

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-10 053 303
-----------------------------------	--------------------

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 124 913	1 888 707
Övriga rörelseintäkter	3	86 652	68 075
Summa rörelseintäkter		2 211 565	1 956 782
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 406 251	-1 471 536
Övriga externa kostnader	7	-120 014	-189 109
Personalkostnader	8	-52 078	-55 306
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-332 652	-330 023
Summa rörelsekostnader		-1 910 995	-2 045 974
Rörelseresultat		300 570	-89 192
Finansiella poster			
Ränteintäkter		15 055	945
Räntekostnader		-363 046	-173 062
Summa finansiella poster		-347 991	-172 117
Resultat efter finansiella poster		-47 421	-261 309
Årets resultat		-47 421	-261 309

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,18	39 435 910	39 765 933
Inventarier, maskiner och installationer	11	32 422	-
Summa materiella anläggningstillgångar		39 468 332	39 765 933
Summa anläggningstillgångar		39 468 332	39 765 933
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	25 333	102 105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	62 740	59 971
Summa kortfristiga fordringar		88 073	162 076
<i>Kassa och bank</i>	14	1 105 402	1 840 813
Summa omsättningstillgångar		1 193 475	2 002 889
SUMMA TILLGÅNGAR		40 661 807	41 768 822



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 965 512	19 965 512
Upplåtelseavgifter		8 391 523	8 391 523
Underhållsfond		252 707	87 160
Summa bundet eget kapital		28 609 742	28 444 195
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 005 882	-9 579 027
Årets resultat		-47 421	-261 309
Summa fritt eget kapital		-10 053 303	-9 840 336
Summa eget kapital		18 556 439	18 603 859
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	6 119 000	16 062 000
Summa långfristiga skulder		6 119 000	16 062 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	15 307 068	5 985 767
Leverantörsskulder		65 292	486 993
Skatteskulder		29 260	19 000
Övriga skulder		705	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	584 043	611 203
Summa kortfristiga skulder		15 986 368	7 102 963
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 661 807	41 768 822

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	300 570	-89 192
Avskrivningar	332 652	330 023
	633 222	240 831
Erhållen ränta	15 055	945
Erlagd ränta	-363 046	-173 062
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	285 231	68 714
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	74 003	48 817
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-437 895	518 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-78 661	636 038
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-35 051	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-35 051	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	2 475 000	-
Amortering av låneskulder	-3 096 699	-107 233
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-621 699	-107 233
Årets kassaflöde	-735 411	528 805
Likvida medel vid årets början	1 840 813	1 312 008
Likvida medel vid årets slut	1 105 402	1 840 813

(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

Inventarier, maskiner och installationer

-Laddplatser	10 år
--------------	-------

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 111 164	983 400
Hyror bostäder	69 684	67 764
Hyror lokaler	892 840	805 404
Hyror p-platser	51 225	32 139
Summa	2 124 913	1 888 707

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tv och bredband	59 520	57 288
El	361	-
Överlåtelseavgifter	2 521	6 004
Andrahandsuthyrningsavgifter	13 427	955
Vidarefaktureringar	2 744	-
Elstöd	6 660	-
Övriga intäkter	1 419	3 828
Summa	86 652	68 075

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	3 206	17 908
Lokaler	832	10 846
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	19 089	15 423
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 520	2 319
VA & sanitet, installationer	10 672	-
Värme, installationer	12 375	53 850
El, installationer	-	1 400
Tele/tv/porttelefon, installationer	-	1 954
Hiss	4 694	-
Huskropp	26 338	-
Vattenskador	9 962	55 309
Klottersanering	3 908	2 500
Summa	95 596	161 509

Not 5 Planerat underhåll

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Lokaler, ventilation	-	12 000
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	170 374	-
VA & sanitet, installationer	182 371	418 965
Värme, installationer	12 708	-
Ventilation, installationer	-	38 875
Hiss	25 000	-
Summa	390 453	469 840

Not 6 Driftskostnader

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Fastighetsavgift	50 848	48 608
Fastighetsskatt	80 870	80 870
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	135 427	129 494
Hissbesiktning	1 874	1 791
Gångbanerrenhållning	5 202	4 351
Snöröjning	10 408	-
Serviceavtal	116 078	95 235
Förbrukningsmaterial	7 850	3 144
Övriga utgifter för köpta tjänster	578	-
El	29 642	38 943
Uppvärmning	244 974	215 229
Vatten och avlopp	72 915	64 849
Avfallshantering	55 896	52 203
Försäkringar	22 083	19 128
Systematiskt brandskyddsarbete	2 326	697
Kabel-tv	19 706	17 872
Digital-tv och bredband	59 231	58 669
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	4 294	9 104
Summa	920 202	840 187



Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tele och post	2 623	2 036
Förvaltningskostnader	96 689	118 637
Revision *	9 946	33 670
Jurist- och advokatkostnader	-	20 565
Bankkostnader	1 350	1 182
IT-tjänster	192	954
Övriga externa tjänster **	500	5 375
Medlemskap i Bostadsrätterna	5 170	5 090
Vidarefakturereringar	2 744	-
Övriga externa kostnader	800	1 600
Summa	120 014	189 109

* Differensen mellan åren beror på för högt uppbokat upplupet revisionsarvode 2022.

** Kostnad 2022 avser uppdatering av underhållsplan.

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	41 996	40 000
Utbildning	-	2 738
Summa	41 996	42 738
Sociala avgifter	10 082	12 568
Summa	52 078	55 306

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	330 023	330 023
Inventarier, maskiner och installationer	2 629	-
Summa	332 652	330 023

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	32 670 559	32 670 559
-Mark	12 121 550	12 121 550
	44 792 109	44 792 109
 <i>Årets anskaffningar</i>		
	-	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	44 792 109	44 792 109
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 026 176	-4 696 153
	-5 026 176	-4 696 153
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-330 023	-330 023
	-330 023	-330 023
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-5 356 199	-5 026 176
 Redovisat värde	39 435 910	39 765 933
 <i>Varav</i>		
Byggnader	27 314 360	27 644 383
Mark	12 121 550	12 121 550
 Taxeringsvärden		
Bostäder	49 800 000	49 800 000
Lokaler	8 087 000	8 087 000
Totalt taxeringsvärde	57 887 000	57 887 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>23 646 000</i>	<i>23 646 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	68 890	68 890
	68 890	68 890
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	35 051	-
	35 051	-
Utgående anskaffningsvärden	103 941	68 890
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-68 890	-68 890
	-68 890	-68 890
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 629	-
	-2 629	-
Utgående avskrivningar	-71 519	-68 890
Redovisat värde	32 422	-

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	25 333	72 225
Momsavräkning	-	29 880
Summa	25 333	102 105

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	23 876	22 083
Förutbetalda kostnader	38 864	37 888
Summa	62 740	59 971

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 105 402	1 840 813
Summa	1 105 402	1 840 813

Not 15 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	15 307 068	5 985 767
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 119 000	16 062 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	21 426 068	22 047 767

Not 16 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	21 426 068	22 047 767
Summa	21 426 068	22 047 767

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,78 %	2024-09-28	7 000 000	-	-	7 000 000
SEB	3,90 %	2023-03-28	3 000 000	-	3 000 000	-
SEB	0,77 %	2025-10-28	3 500 000	-	-	3 500 000
Stadshypotek	0,79 %	2026-09-30	2 769 000	-	50 000	2 719 000
Stadshypotek	0,55 %	2024-09-30	2 893 000	-	-	2 893 000
Stadshypotek *	4,75 %	2024-01-02	2 885 767	-	21 699	2 864 068
Stadshypotek *	4,69 %	2024-03-20	-	2 475 000	25 000	2 450 000
Summa			22 047 767	2 475 000	3 096 699	21 426 068

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

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

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	55 196	105 136
Upplupna räntekostnader	36 900	593
Förutbetalda intäkter	399 710	394 138
Upplupna revisionsarvoden	17 500	25 400
Upplupna driftskostnader	74 737	85 936
Summa	584 043	611 203



Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	24 125 000	24 125 000
Summa ställda säkerheter	24 125 000	24 125 000

Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Stefan Hansson
Styrelseordförande

Wendela Nordlund

Victoria Wahlström

Lena Lindberg

Patrik Danielsson

Jakob Schleimann-Jensen

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.
BoRevision AB

Malin Johannesson
Extern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Carolus Star, org.nr. 769610-8252

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Carolus Star för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 24 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 den 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. Den 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Carolus Star för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald 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 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.

BREDABLICK



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

