

Brf Carolus Star

Årsredovisning 2019



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



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

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 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

Energideklaration

Installation av fiber

Lokalanpassning

OVK-besiktning

Byte av torkskåp

Bytt golv i entrén

Ny porttelefon

Ny port

Renovering av stammar

Fasadrenovering

Målning av fönster

Omläggning av tak

Stambyte i hela fastigheten

År

2019

2019

2018

2018

2017

2015

2014

2014

2013-2014

2013

2011

2011

2011

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

Överlåtelse

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

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

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
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- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	28 303 035	918 392	-6 243 882	-441 037
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
Vid årets slut	28 303 035	1 275 913	-7 042 440	112 566

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

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 950 708	1 761 990
Övriga rörelseintäkter	3	47 311	10 469
Summa rörelseintäkter		1 998 019	1 772 459
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-1 678 106	-2 013 456
Rörelseresultat		319 913	-240 997
Finansiella poster			
Ränteintäkter		211	174
Räntekostnader		-207 558	-200 214
Summa finansiella poster		-207 347	-200 040
Resultat efter finansiella poster		112 566	-441 037
Årets resultat		112 566	-441 037

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
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
Summa anläggningstillgångar		40 763 804	41 107 611
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
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
<i>Kassa och bank</i>	14	1 067 564	490 374
Summa omsättningstillgångar		1 225 590	738 458
SUMMA TILLGÅNGAR		41 989 394	41 846 069

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<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
Summa eget kapital		22 649 074	22 536 508
<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
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 989 394	41 846 069

Kassaflödesanalys

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

(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- 2019-12-31	2018-01-01- 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
Summa	1 950 708	1 761 990

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

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

* 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- 2019-12-31	2018-01-01- 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	-
Summa	285 837	140 383

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokaler	-	612 606
Huskropp, fönster	55 750	-
Summa	55 750	612 606

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	113 134	105 644
Teknisk förvaltning	120 723	110 332
Besiktningsskostnader	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
Summa	792 752	706 707

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

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 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
Summa	145 581	167 271

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

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

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	332 279	333 663
Inventarier, maskiner och installationer	11 528	11 528
Summa	343 807	345 191

Not 10 Byggnader och mark

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

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	68 890	68 890
	<u>68 890</u>	<u>68 890</u>
 Årets anskaffningar		
	-	-
 Utgående anskaffningsvärden	68 890	68 890
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-49 559	-38 031
	<u>-49 559</u>	<u>-38 031</u>
 Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-11 528	-11 528
	<u>-11 528</u>	<u>-11 528</u>
 Utgående avskrivningar	-61 087	-49 559
 Redovisat värde	7 803	19 331

Not 12 Övriga fordringar

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

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
Summa	34 717	33 884

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 067 564	490 374
Summa	1 067 564	490 374

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	-	-
Summa	18 839 375	18 931 875

Not 16 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	18 839 375	18 931 875
Summa	18 839 375	18 931 875

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
Summa			18 931 875	-	92 500	18 839 375

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 driftkostnader	82 398	95 721
Summa	471 158	201 749

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
Summa ställda säkerheter	24 125 000	24 125 000

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 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 driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

