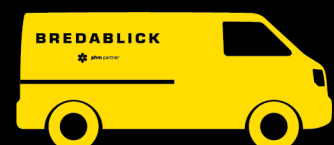


Brf Carolus Star

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



Brf Carolus Star

Org.nr: 769610-8252

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Carolus Star, 769610-8252, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål 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.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Föreningen är registrerad för moms.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Stefan Hansson	2025
Ledamot	Jakob Schleimann-Jensen	2025
Ledamot	Lena Lindberg	2025
Ledamot	Patrik Danielsson	2025
Ledamot	Wendela Nordlund	2025
Ledamot	Sebastian Käller	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Extern revisor	David Walman
	Rävisor AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Angeliki Lampropoulou.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten 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 samt 1 lägenhet, 1 lokal och 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:	1 569	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 514	kvm
- varav hyresrättsarea:	55	kvm
Total lokalarea:	533	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd	Avtalstid
Film i Väst AB	533	36 månader	2027-03-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-25.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2025-12-31.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Sappa
Bredband	Sappa
Avfallshantering	Renova
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Hisslarm	SOS Alarm Sverige AB
Mätning EL, laddplatser	Spirii
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal klottersanering	Klotterjägarna
Serviceavtal hissar	Kone
Serviceavtal värmesystem	Nordiq Energy



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 105 036 kr och planerat underhåll för 286 538. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och uppdaterades 2022 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 567 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 270 kr per kvm.

Planerat underhåll

År

Rensning av frånluftskanaler	2025
Taksäkerhetsbesiktning	2026
Energideklaration	2029

Tidigare utfört underhåll

År

Fasadrenovering på gården	2024
OVK-besiktning	2024
Installation av laddplatser	2023
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
Linjering av parkeringsplatser	2020
Installation av avgasare i undercentral	2020
Byte av ventiler och tryckpump i värmesystem	2020
Byte till miljöbelysning i trapphus	2020
Fönsterrenovering	2019-2020
Installation av fiber	2018
Byte av torkskåp	2015
Bytt golv i entrén	2014
Ny porttelefon	2014
Ny port	2013
Renovering av stammar	2013
Fasadrenovering	2011
Omläggning av tak	2011
Stambyte i hela fastigheten	2007



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2024-05-16. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under 2024 kunde föreningen omförhandla tre lån som löpt ut sedan tidigare och löpte med s.k. rörliga 3-månadersavtal. De lite längre bindningstiderna låg märkbart under den s.k. 3- månadersräntan, vilket är ovanligt. Föreningen har utnyttjat detta genom att upphandla lån med lite längre bindningstider och fördelaktigare räntenivåer. Detta gjorde att avgiftshöjningen inför 2025 kunde begränsas. I slutet av året kunde vi även genomföra en extraamortering av våra lån.

Under året genomfördes en obligatorisk ventilationskontroll, OVK, vilken efter vissa åtgärder i några lägenheter blev godkänd. En rekommendation efter denna kontroll var att gå vidare med rensning av frånluftskanalerna, vilket vi avser att göra under 2025.

Föreningen genomförde under våren och i början av sommaren en fasadrenovering på gården av de putsade ytorna. Sprickor och mindre skador åtgärdades.

Styrelsens fokus under året har varit att genomföra de nödvändigaste underhållsåtgärderna avvakta med åtgärder som inte är det och därigenom kunna amortera ytterligare på våra lån.

/ Styrelsen Brf Carolus Star



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 1 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 5 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 3 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 42 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

1 avgående medlem under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 43 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 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 9 %.

Avseende 2025 har styrelsen beslutat att 2025-01-01 höja avgifterna med 3 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

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

Avseende 2025 har styrelsen beslutat att 2025-01-01 sänka debiteringen till 158 kr per månad för tv och bredband via fiber.

Föreningen har avläsning av el för laddplatserna vilket debiteras respektive hyresgäst efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	2 349	2 212	1 957	1 939
Resultat efter finansiella poster, tkr	118	- 47	- 261	- 1 880
Förändring av underhållsfond	287	166	87	0
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	164	120	-18	-1 548
Sparande, kr/kvm	351	322	257	224
Soliditet, (%)	46	46	45	45
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	839	776	690	690
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	54	53	53	54
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	800	737	652	652
Lokalhyra, kr/kvm	1 784	1 675	1 511	1 470
Bostadshyra, kr/kvm	1 284	1 267	1 232	1 225
Driftkostnad, kr/kvm	447	439	401	385
Energikostnad, kr/kvm	183	166	152	176
Ränta, kr/kvm	187	173	83	91
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	270	265	260	230
Skuldsättning, kr/kvm	9 989	10 222	10 519	10 570
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	13 869	14 208	14 621	14 692
Räntekänslighet, (%)	16.52	18.3	21.19	21.29
Snittränta, (%)	1.87	1.69	0.78	0.86

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 skuldsättning 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.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	19 965 512	8 391 523	252 707	- 10 005 882	- 47 421
Disposition enligt föreningsstämma				-47 421	47 421
Avsättning till underhållsfond			567 000	-567 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-279 825	279 825	
Årets resultat					117 615
Vid årets slut	19 965 512	8 391 523	539 882	- 10 340 478	117 615

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 10 053 303
Årets resultat före fondändring	117 615
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 567 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	279 825
Summa över/underskott	- 10 222 863

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 10 222 863
Totalt	- 10 222 863

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 269 651

2 124 913

Övriga rörelseintäkter

3

78 886

86 652

Summa rörelseintäkter

2 348 537

2 211 565

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 330 851

-1 406 251

Övriga kostnader

5

-138 735

-120 014

Personalkostnader

6

-57 273

-52 078

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-333 528

-332 652

Summa rörelsekostnader

-1 860 387

-1 910 995

RÖRELSERESULTAT

488 150

300 570

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

21 660

15 055

Räntekostnader och liknande resultatposter

-392 195

-363 046

Summa finansiella poster

-370 535

-347 991

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

117 615

-47 421

RESULTAT FÖRE SKATT

117 615

-47 421

ÅRETS RESULTAT

117 615

-47 421



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	39 105 887	39 435 910
Inventarier, maskiner och installationer	10	28 917	32 422
Summa materiella anläggningstillgångar		39 134 804	39 468 332
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 134 804	39 468 332
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		77 119	25 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	109 785	62 740
Summa kortfristiga fordringar		186 904	88 073
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 136 742	1 105 403
Summa kassa och bank		1 136 742	1 105 403
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 323 646	1 193 476
SUMMA TILLGÅNGAR		40 458 450	40 661 808



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 357 035	28 357 035
Underhållsfond		539 882	252 707
Summa bundet eget kapital		28 896 917	28 609 742
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 340 478	-10 005 882
Årets resultat		117 615	-47 421
Summa fritt eget kapital		-10 222 863	-10 053 303
SUMMA EGET KAPITAL		18 674 054	18 556 439
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	12 425 204	6 119 000
Summa långfristiga skulder		12 425 204	6 119 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		12 425 204	6 119 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13	8 571 932	15 307 068
Leverantörsskulder		136 071	65 292
Skatteskulder		12 664	29 260
Övriga skulder		49 957	705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	588 568	584 044
Summa kortfristiga skulder		9 359 192	15 986 369
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		9 359 192	15 986 369
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 458 450	40 661 808



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	488 150	300 570
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	333 528	332 652
Summa	821 678	633 222
Erhållen ränta	21 660	15 055
Erlagd ränta	-392 195	-363 046
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	451 143	285 231
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-98 831	74 003
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	107 960	-437 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten	460 272	-78 661
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-35 051
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-35 051
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptag av lån	12 728 136	2 475 000
Amortering av låneskulder	-13 157 068	-3 096 699
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-428 932	-621 699
Årets kassaflöde	31 340	-735 411
Likvida medel vid årets början	1 105 402	1 840 813
Likvida medel vid årets slut	1 136 742	1 105 402



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	
- Byggnad	100
- Stambyte	100
- Fasad/balkong	100
- Fiberinstallation	30
Inventarier, maskiner och installationer	
- Laddplatser	10



Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	1 211 232	1 111 164
Hysesintäkter		
Hyror bostäder	70 644	69 684
Hyror lokaler	951 028	892 840
Hyror p-platser	36 747	51 225
	1 058 419	1 013 749
Totalt årsavgifter och hyror	2 269 651	2 124 913

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Andrahandsuthyrningsavgifter	12 317	13 427
Vidarefakturerade kostnader	0	2 744
El	1 280	361
Elstöd	0	6 660
Överlåtelseavgifter	4 179	2 521
Övriga intäkter	1 590	1 419
Tv och bredband	59 520	59 520
	78 886	86 652
Totalt övriga rörelseintäkter	78 886	86 652



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2024	2023
El	24 083	29 642
Uppvärmning	293 981	244 974
Vatten och avlopp	67 091	72 915
Avfallshantering	59 493	55 896
Teknisk förvaltning	90 168	135 427
Serviceavtal	114 790	116 078
Besiktningsskostnader	26 719	1 874
Systematiskt brandskyddsarbete	0	2 326
Snöröjning	7 705	10 408
Gångbanerenshållning	5 572	5 202
Övriga utgifter för köpta tjänster	10 625	578
Bredband	58 610	59 231
Kabel-TV	20 708	19 706
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 871	4 294
Försäkringar	23 876	22 083
Förbrukningsmaterial	955	7 850
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	133 030	131 718

939 277

920 202

Reparationer

Huskropp	21 276	26 338
Hiss	23 513	4 694
Bostäder	0	3 206
Lokaler	1 507	832
Klottersanering	0	3 909
Vattenskador	0	9 962
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	14 558	19 089
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	11 418	4 520
VA & sanitet, installationer	9 563	10 672
Värme, installationer	13 763	12 375
Tele/TV/porttelefon, installationer	9 439	0

105 037

95 597

Planerat underhåll

Huskropp, övrigt	241 970	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	6 951	0
Hiss	0	25 000
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	170 374
Lokaler	6 713	0
Värme, installationer	0	12 708
Ventilation, installationer	30 904	0
VA & sanitet, installationer	0	182 371

286 538

390 453

Totalt fastighetskostnader

1 330 852

1 406 252



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Föreningsstämma	10 527	8 728
Medlemskap i Bostadsrätterna	0	5 170
Förvaltningskostnader	92 651	87 961
Revision	10 890	9 946
Tele och post	1 763	2 623
Jurist- och advokatkostnader	17 930	0
Kontorsmateriel och trycksaker	826	0
Bankkostnader	1 779	1 350
Frakter och transporter	416	0
IT-tjänster	1 154	192
Övriga externa tjänster	0	500
Övriga externa kostnader	800	3 544
Totalt övriga kostnader	138 736	120 014

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	45 840	41 996
Sociala kostnader	11 433	10 082
	57 273	52 078
Totalt personalkostnader	57 273	52 078

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	330 023	330 023
Inventarier, maskiner och installationer	3 505	2 629
	333 528	332 652
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	333 528	332 652

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	24 125 000	24 125 000
Summa:	24 125 000	24 125 000



Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	32 670 559	32 670 559
Mark	12 121 550	12 121 550
Utgående anskaffningsvärden	44 792 109	44 792 109
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 5 356 199	- 5 026 176
Årets avskrivning på byggnader	- 330 023	- 330 023
Utgående avskrivningar	-5 686 222	-5 356 199
Utgående redovisat värde	39 105 887	39 435 910
<i>Varav</i>		
Byggnader	26 984 337	27 314 360
Mark	12 121 550	12 121 550
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	23 646 000	23 646 000
Taxeringsvärde mark	34 241 000	34 241 000
	57 887 000	57 887 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	49 800 000	49 800 000
Lokaler	8 087 000	8 087 000
	57 887 000	57 887 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	103 941	68 890
Årets anskaffningar	0	35 051
Utgående anskaffningsvärden	103 941	103 941
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 71 519	- 68 890
Årets avskrivningar	- 3 505	- 2 629
Utgående avskrivningar	- 75 024	- 71 519
Utgående redovisat värde	28 917	32 422
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	1 138	0
Upplupna ränteintäkter	1 915	0
Förutbetald försäkring	25 917	23 876
Förutbetalda kostnader	80 815	38 864
Summa	109 785	62 740
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	827 881	1 105 402
Placeringskonto Handelsbanken	308 861	0
Summa	1 136 742	1 105 402



Not 13. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 571 932	15 307 068
Förfaller 2-5 år från balansdagen	12 425 204	6 119 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	20 997 136	21 426 068

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB	2024-09-27	0,78 %	0	7 000 000
SEB	2025-10-28	0,77 %	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek *	2025-03-20	3,44 %	2 050 000	2 450 000
Stadshypotek	2025-09-30	2,80 %	2 893 000	0
Stadshypotek	2026-09-30	2,53 %	2 835 136	0
Stadshypotek	2026-09-30	0,79 %	2 719 000	2 719 000
Stadshypotek	2028-09-30	2,56 %	7 000 000	0
Stadshypotek	2024-09-27	0,55 %	0	2 893 000
Stadshypotek	2024-10-03	4,50 %	0	2 864 068
Summa skulder till kreditinstitut			20 997 136	21 426 068
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 571 932	-15 307 068
			12 425 204	6 119 000

* 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 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	60 243	55 196
Upplupna räntekostnader	19 643	36 900
Förutbetalda intäkter	429 428	399 710
Upplupna revisionsarvoden	10 000	17 500
Upplupna kostnader	69 254	74 737
Summa	588 568	584 043



Underskrifter

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

Stefan Hansson
Ordförande

Jakob Schleimann-Jensen
Ledamot

Lena Lindberg
Ledamot

Patrik Danielsson
Ledamot

Wendela Nordlund
Ledamot

Sebastian Käller
Ledamot

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

Rävisor AB
David Walman
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 10:39

SENT BY OWNER:

Johanna Köre · 23.04.2025 11:53

DOCUMENT ID:

ry-Q3dN81le

ENVELOPE ID:

BkQh_48kxe-ry-Q3dN81le

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Carolus Star.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Patrik Allan Danielsson	Signed	23.04.2025 12:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1993/01/22)
	Authenticated	23.04.2025 12:17	Low	
WENDELA CHRISTINE ANNA NORDLUND	Signed	23.04.2025 13:11	eID	Swedish BankID (DOB: 1993/06/04)
	Authenticated	23.04.2025 13:10	Low	
STEFAN HANSSON	Signed	23.04.2025 13:43	eID	Swedish BankID (DOB: 1957/01/19)
	Authenticated	23.04.2025 13:40	Low	
SEBASTIAN LARS JOAKIM KÄLLER	Signed	23.04.2025 14:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1993/01/06)
	Authenticated	23.04.2025 14:46	Low	
JAKOB SCHLEIMANN-JENSEN	Signed	24.04.2025 00:01	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/02/04)
	Authenticated	23.04.2025 20:54	Low	
Lena Desideria Lindberg	Signed	24.04.2025 08:30	eID	Swedish BankID (DOB: 1956/07/11)
	Authenticated	23.04.2025 20:30	Low	
David Oskar Petter Walman	Signed	24.04.2025 10:39	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04)
	Authenticated	24.04.2025 10:39	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Carolus Star
769610-8252**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Carolus Star för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Carolus Star för år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 24 april 2025



rb Carolus Star.pdf

(47773 byte)

SHA-512: 7e21ec6d2a44d5936c1a93b258344d82b2df6
2eec2a60a4f3a7e98b34d920bdd9ff5cc1a10d260fb33d
e7246db4605ff7f8f750d6d3da9857bd7ef830d0442ee

Underskrifter

2025-04-24 10:39:56 (CET)



David Oskar Petter Walman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

f4191c95c0f726fd3699d0d2aaa2f6d39bc06e219a2c81bab3739f1a7fced7c1330c4442011ef6c22cceca40ecd2bb8b3bba6c31001d3cc726da8ea95ea07213



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 till exempel 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 tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar 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 en föreningsstämma 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 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.

BREDABLICK



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

