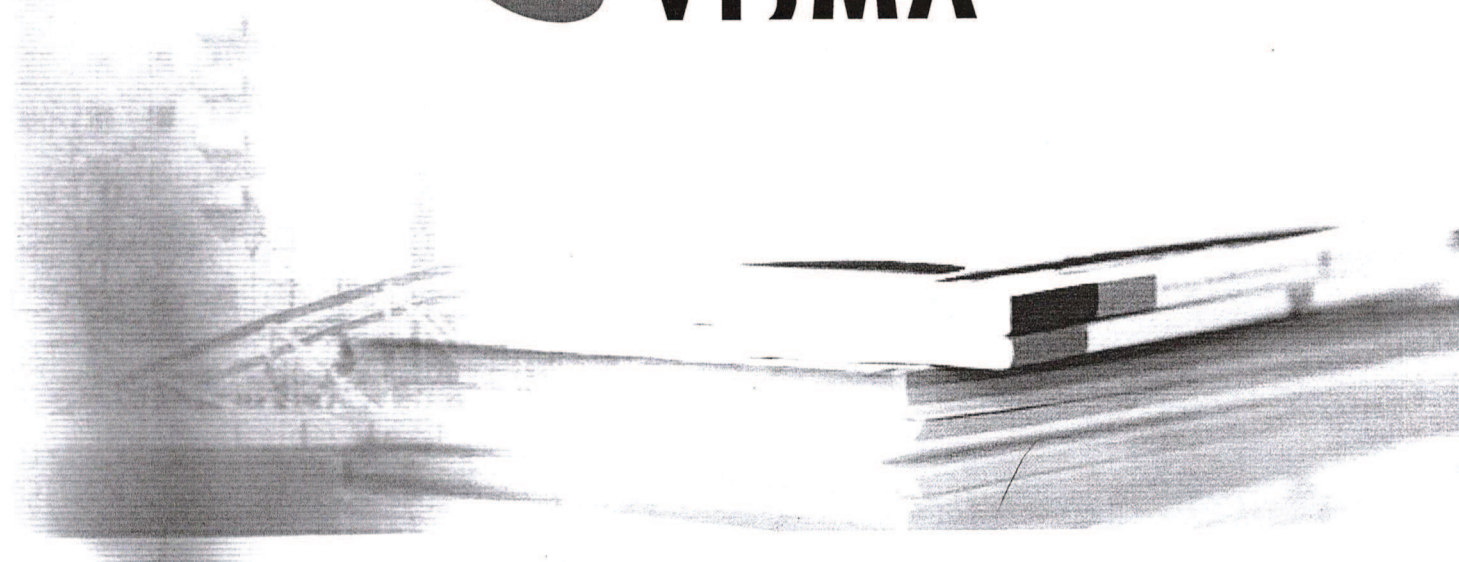


Årsredovisning 2013

för

Brf Carolus



Årsredovisning för
Brf Carolus
702000-3203
Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Noter	9

14 Jh 08

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Carolus, 702000-3203 får härmed avge årsredovisning för 2013. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att förvalta fastigheten nr 18 i kvarteret Volontären med adress Rörstrandsgatan 36 och 36 A i Stockholm och att i föreningens hus med bostadsrätt upplåta lägenheter (bostadslägenheter och lokaler) och i förekommande fall mark som skall användas som komplement till nyttjandet av lägenheten.

Föreningens byggnad

I föreningens fastighet finns två bostadshus uppförda 1907. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad och skadedjursförsäkrad hos Trygg Hansa.

Av lägenheterna i föreningens hus är 33 upplåtna som bostadslägenheter med bostadsrätt, 1 som bostadslägenhet med hyresrätt och 2 som lokaler med hyresrätt.

Den totala ytan enligt taxeringsbesked uppgår till 2 443 kvm, varav 2 123 kvm utgör bostadsyta.

Föreningsfrågor

Föreningens gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket med senast kungjorda ändringar den 3 juni 2013.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre överlåtelser skett. Föreningen hade vid årets slut 45 medlemmar.

Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning och har under året godkänt fem andrahandsuthyrningar.

Under året har en avgift för lägenhetsöverlåtelse tagits ut med 1.113 kr och pantsättningsavgifter tagits ut med 445 kr per pantsättning.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga

Gästrum

Föreningslokal

Styrelserum

Torkvind

Gårdshus- och gathuskällare

Sophus

Cykelförråd



Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ordinarie ledamöter samt lägst två och högst fem suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 29 april 2013 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Peter Kjellman	Ledamot	Ordförande
Mikael Johansson	Ledamot	Sekreterare
Eva Almgren	Ledamot	Kassör
Sandra Linnell	Ledamot	

Emma Rubinsson	Suppleant
AnnaMaria Granholm	Suppleant
Carl Magnus Palm	Suppleant
Kicki Annell	Suppleant
Mariann Odelhall	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två ordinarie styrelseledamöter i förening eller av en ordinarie styrelseledamot i förening med en av styrelsens suppleanter.

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bengt Arnedal, extern revisor
Nina Pripp, intern revisor

Valberedning

Håkan Rex, sammankallande
Karl Fredriksson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter fortsatta diskussioner under våren med Stadsbyggnadskontoret och grannfastigheten Rörstrandsgatan 34 angående bygglov för uppsättning av ytterligare **balkonger**, beviljades bygglov den 11 april.

Vid Extra Föreningsstämma den 19 september beslutade Stämman (med 11 röster för mot 3) att låta bygga balkonger enligt bygglov 2013-04-11 till de lägenheter där lägenhetsinne-havaren så önskar (A-rad lgh. 10 Rex, B-rad lgh. 17 Frankl, D-rad lgh. 26/27 Laji och lgh. 31 Svanberg, E-rad lgh. 30 Lagerberg och lgh. 34 Palm).

En av de tre nej-röstande ändrade sig senare ja. De två kvarvarande nej-röstande motsatte sig balkonger i A-rad, varför frågan hänsköts till HyresNämnden för avgörande under januari 2014. Entreprenadkontrakt (kontraktssumma 592 238 kr inkl. moms) avseende byggandet av de fem balkongerna i raderna B, D och E tecknades med Balcona AB den 28/29 augusti. Balkongbygget genomfördes under november och december.

Klagomål hade under en längre tid inkommit från Rider & Rider, vår hyresgäst i källaren, om svåra **problem med råttor**. Efter samråd med AntiCimex lät styrelsen under våren installera en råttgiljotin (hyrs från AntiCimex för 17 000 kr/år inkl. moms) på det utgående huvudavloppsriöret mot Rörstrandsgatan (överlägset största råttinfiltrationsvägen). Råttgiljotinen monterades i ett cirka 1 m långt vertikalt, uppåtstickande grenrör på huvudavloppsledningen. Den fungerar genom att den känner av när en råtta är på väg genom huvudavloppsledningen och då snabbt skjuter ner/upp ett knippe nålar i huvudavloppsledningen, vilket dödar råttan som sen sköljs ut med avloppsvattnet. Råttgiljotinen kan ses längst in (mot 38:an) i snickarlokalen. Den är ansluten till nätet där man kan avläsa antalet insatser. **Under året dödades cirka 60 råttor.**

Råttgiljotinen insatser har medfört att råttproblemen hos Rider & Rider praktiskt taget har eliminerats.

Under våren renoverades **gathusets källarförråd** (omfattande rivning av befintliga förrådsväggar + belysning, planering av grusbädd, armering och gjutning av betonggolv, ommålning väggar, uppsättning förrådsväggar och grindar av trädnät, uppsättning ny belysning) av entreprenören BBN

lit J m DKP

Bygg och Fastighetsservice AB (kontraktssumma 210 000 kr inkl. moms). Befintlig, igensatt ventilationskanal rensades från murbruksrester mm.

Gårdshusets stuprör i hörnet mot sophuset hade frusit sönder högst upp. Det reparerades av RopeAccess, ett företag som med bergsklättrarutrustning klättrar upp och utför mindre reparationsarbeten utan att behöva resa ställning.

Anmärkningar hade inkommit från sotarna angående **säkerhetsutrustningen på taken**, vilka åtgärdades (förlängning gångbryggor, komplettering skorstensstegar mm) av Ahlins Plåt under december.

Traditionella **städdagar** med lättlunch för deltagarna genomfördes den 27 april och 9 november. **Glögg i Porten** anordnades den 11 december.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter 2013

Årsavgiften har varit oförändrad under året.

Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1.210 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde för bostäder. Fastighetsskatt erläggs med 1 % av fastighetens taxeringsvärde för lokaler. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

Fastighetsskatt/avgift har under 2013 erlagts med 60.400 kr.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag.

Gästrummet

Under år 2013 har gästrummet inbringat 12.000 kr i intäkter från uthyrning.

Budget för nästa år

Budget för 2014 visar på ett budgeterat resultat på -102.100 kr före avsättningar. I vinstdispositionen ska överföring göras till underhållsfond (enligt nu gällande stadgar med 0,3 % av taxeringsvärdet om inte styrelsen beslutar annat) och balkongfonden (med 2 % av prisbasbeloppet gånger 17 lägenheter). Detta innebär ett budgeterat överskott på 32.500 kr efter att underhållsfonden tagits i anspråk med 200.000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB till och med 2014-12-31.

Ekonomisk översikt

	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 658	1 660	1 638	1 396
Årets resultat, tkr	-94	113	20	-76
Underhållsfond, tkr	838	641	460	243
Lån per kvm bostadsyta, tkr	2,2	2,2	2,4	2,3
Genomsnittlig skuldränta, %	4,0	4,4	4,3	4,1
Taxeringsvärde, tkr	50 584	42 809	42 809	42 809

Nyckeltalsdefinitioner framgår av tilläggsupplysningar

MF M JAS

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	
årets resultat	-262 496
Totalt	-94 063
	<hr/> -356 559
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av underhållsfond ianspråktas	
reserveras till underhållsfond	-206 725
i ny räkning överförs	65 130
Totalt	-214 964
	<hr/> -356 559

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

MF Jm EAS

Resultaträkning

Belopp i kr

	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror mm			
Övriga intäkter	1	1 650 449	1 652 860
S:a Nettoomsättning		7 130	6 900
		<u>1 657 579</u>	<u>1 659 760</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader			
Fastighetsavgift/skatt	2	-1 022 776	-791 943
Övriga externa kostnader	3	-61 400	-62 500
Personalkostnader	4	-94 523	-97 679
S:a kostnader för fastighetsförvaltning		-53 750	-45 602
		<u>-1 232 449</u>	<u>-997 724</u>
Avskrivningar	5,6	-328 221	-328 221
Rörelseresultat		96 909	333 815
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		1 813	120
Räntekostnader		-192 785	-220 566
Resultat efter finansiella poster		-94 063	113 369
Resultat före skatt		-94 063	113 369
Arets resultat		<u>-94 063</u>	<u>113 369</u>

14 J m

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark			
Inventarier	5	8 174 151	8 497 708
	6	9 326	13 990
		<u>8 183 477</u>	<u>8 511 698</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 183 477</u>	<u>8 511 698</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	2 554	16 017
		<u>39 595</u>	<u>57 075</u>
		42 149	73 092
Summa omsättningstillgångar		<u>1 283 191</u>	<u>738 386</u>
		<u>1 325 340</u>	<u>811 478</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 508 817</u>	<u>9 323 176</u>

[Handwritten signature]

[Handwritten notes]

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	8		
Insatskapital		324 500	324 500
Upplåtelseavgift		2 506 231	2 506 231
Uppskrivningsfond		582 000	582 000
Underhållsfond		838 206	641 463
		<u>4 250 937</u>	<u>4 054 194</u>
Ansamlad förlust/Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-262 496	-179 122
Årets resultat		-94 063	113 369
		<u>-356 559</u>	<u>-65 753</u>
Summa eget kapital		<u>3 894 378</u>	<u>3 988 441</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 644 997	4 770 813
		<u>4 644 997</u>	<u>4 770 813</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut			
Leverantörsskulder	9	122 816	118 816
Skatteskulder		446 012	143 517
Övriga skulder		3 337	5 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	59 623	20 034
		<u>337 654</u>	<u>276 321</u>
		969 442	563 922
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 508 817</u>	<u>9 323 176</u>

Ställda panter och säkerheter
Fastighetsinteckningar

5 791 000 5 791 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

MA [Signature] EP [Signature]

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar. Redovisningsprinciperna är där annat inte anges oförändrade med föregående år. Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen följande år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Definition av nyckeltal

Genomsnittlig skuldränta Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga skulder till kreditinstitut

Underhållsfond

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till underhållsfond.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Linjär avskrivningsmetod används.

Avskrivning byggnad ändrades från och med 2012 års bokslut från 2 % till 0,5 %.

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
Byggnad	0,5
Byggnad, renoveringar 50 år	2
Byggnad, renoveringar 25 år	4
Byggnad, renoveringar 12,5 år	8
Målning fönster	10
Ombyggnad gästrum 20 år	5
Maskiner och inventarier	20
Radiatorer	5

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror mm

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Hyror bostad	84 104	81 504
Hyror lokal, moms	200 132	195 744
Övriga hyror	12 000	17 600
Årsavgifter	1 336 260	1 336 260
Övriga årsavgifter	14 892	14 892
Kravavgift	390	600
Överlåtelseavgift	2 226	3 240
Pantsättningsavgift	445	3 020
Summa	1 650 449	1 652 860

Not 2 Fastighetskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Städ	28 907	25 814
Hissbesiktning	2 250	2 130
Övriga fastighetskostnader	2 997	21 234
Reparationer	146 782	128 023
Reparation hissar	14 130	24 626
Reparation byggnad	206 725	-
Serviceavtal	-	5 558
El	30 486	31 101
Fjärrvärme	375 094	364 347
Vatten	39 207	40 723
Sophämtning	38 815	31 834
Fastighetsförsäkring	61 230	40 437
Bredband	67 320	67 320
Kabel-Tv	8 833	8 796
Summa	1 022 776	791 943

Not 3 Övriga externa kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Förbrukningsinventarier	271	625
Förbrukningsmaterial	1 152	2 654
Porto	2 810	3 758
Revisionsarvode	17 281	14 668
Förvaltningsarvode	53 707	51 657
Konsultarvode	1 084	3 042
Serviceavgift till branschorganisation	9 672	9 636
Bankkostnader	2 584	2 243
Övriga kostnader	5 962	9 397
Summa	94 523	97 680

14 Jh EH

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Löner och andra ersättningar:		
Styrelsearvode	41 200	36 000
Revisorsarvode	2 000	1 000
Totala löner och ersättningar	43 200	37 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	10 550	8 602
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	53 750	45 602

Not 5 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	2 228 231	2 228 231
Utgående anskaffningsvärde	2 228 231	2 228 231
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-492 291	-481 150
Årets avskrivning på byggnad	-11 141	-11 141
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-503 432	-492 291
Utgående redovisat värde på byggnad	1 724 799	1 735 940
Renovering		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	9 699 833	9 699 833
Utgående anskaffningsvärde	9 699 833	9 699 833
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 872 584	-3 591 361
Årets avskrivningar	-281 223	-281 223
Utgående avskrivningar enligt plan	-4 153 807	-3 872 584
Utgående redovisat värde för renovering	5 546 026	5 827 249
Renovering gästrum		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	214 396	214 396
Utgående anskaffningsvärde	214 396	214 396
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-21 440	-10 720
Årets avskrivningar	-10 720	-10 720
Utgående avskrivningar enligt plan	-32 160	-21 440
Utgående redovisat värde för gästrum	182 236	192 956

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Byggnadsinventarier

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	409 455	409 455
Utgående anskaffningsvärde	409 455	409 455
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-81 892	-61 419
Årets avskrivningar	-20 473	-20 473
Utgående avskrivningar enligt plan	-102 365	-81 892
Utgående redovisat värde för byggnadsinventarier	307 090	327 563

Mark

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	414 000	414 000
Utgående anskaffningsvärde	414 000	414 000
Utgående redovisat värde för mark	414 000	414 000

Taxeringsvärde

	2013-12-31	2012-12-31
Taxeringsvärde byggnad:	21 790 000	17 779 000
Taxeringsvärde mark:	28 794 000	25 030 000
	50 584 000	42 809 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	48 800 000	41 200 000
Lokaler:	1 784 000	1 609 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Inventarier		
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	9 439	9 439
Utgående anskaffningsvärde	9 439	9 439
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-9 439	-9 439
Utgående avskrivningar enligt plan	-9 439	-9 439
Utgående redovisat värde inventarier	-	-
Bredband		
Ingående anskaffningsvärde	23 318	23 318
Utgående anskaffningsvärde	23 318	23 318
Ingående avskrivningar	-9 328	-4 664
Årets avskrivning	-4 664	-4 664
Utgående avskrivningar enligt plan	-13 992	-9 328
Utgående redovisat värde bredband	9 326	13 990

MJ [Signature] EA R

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalt Anticimex	-	16 950
Förutbetalt Anticimex	338	4 373
Förutbetalt Trygg Hansa	10 270	9 435
Förutbetalt Com hem	2 208	2 207
Förutbetalt Fastighetsägarna Stockholm	1 112	1 112
Förutbetalt Bredbandsbolaget	16 830	16 830
Övrigt	8 837	6 169
	39 595	57 076

Not 8 Eget kapital

	Insatser och upplåtelseavgifter	Uppskrivnings- och reservfond	Underhålls- fond *	Balanserat resultat	Årets resultat
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Belopp vid årets ingång	2 830 731	582 000	641 463	-179 122	113 369
Disposition enligt föreningsstämma					-113 369
Överföring till underhållsfond			229 005		
Ianspråktagande av underhållsfond			-32 262		
Balanseras i ny räkning				-83 374	
Årets resultat					-94 063
Belopp vid årets utgång	2 830 731	582 000	838 206	-262 496	-94 063
	<u>2013</u>	<u>2012</u>			
*) Underhållsfond, balkonger	98 792	83 832			
Underhållsfond, övrigt	739 414	557 631			
	838 206	641 463			

Not 9 Långfristiga skulder

	Ränta%	Räntan är bunden tom	Amorteringar år 2014 enl låneavtal	Lånebelopp 2013-12-31
Långgivare				
Stadshypotek	3,26	2018-03-30	27 000	722 000
Stadshypotek	3,96	2014-04-30	3 800	362 900
Stadshypotek	2,52	3-mån	-	300 000
Stadshypotek	2,52	3-mån	-	450 000
Stadshypotek	4,83	2019-04-30	31 964	719 158
Stadshypotek	3,83	2015-01-30	5 052	486 255
Stadshypotek	4,58	2014-09-01	54 000	1 507 500
Stadshypotek	2,44	3-mån	-	220 000
Totalt			121 816	4 767 813
Kortfristig del nästa års amortering				-122 816
				4 644 997

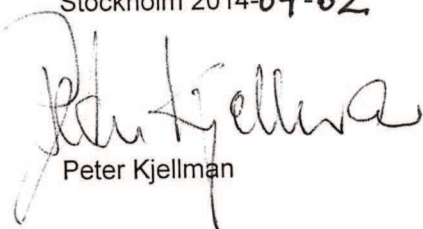
Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyresinkomster	123 554	132 859
Ber upplupen ränta	21 594	22 200
El	2 598	1 194
Fjärrvärme	49 052	48 422
Vatten	-	2 990
Ber internt revisionsarvode	2 000	1 000
Ber externt revisionsarvode	17 800	17 800
Ber styrelsearvoden	46 000	36 000
Ber sociala avgifter arvoden	15 082	11 625
Städ	-	2 231
Balcona balkongfaktura	59 974	-
	337 654	276 321

Underskrifter

Stockholm 2014-04-02



Peter Kjellman


Eva Almgren

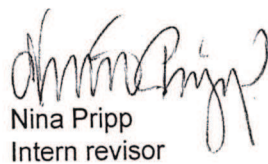

Sandra Linnell


Mikael Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-04-07


Bengt Arnedal
Auktoriserad revisor

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-04-07


Nina Pripp
Intern revisor