

# Årsredovisning 2018

**BRF CAROLUS**  
702000-3203

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1998-05-07.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Volontären 18 på adressen Rörstrandsgatan 36 och 36 A i Stockholm. På fastigheten finns 2 bostadshus. Föreningen har 1 hyreslägenhet (75 kvm) och 33 bostadsrätter (2 033 kvm) om totalt 2 108 kvm samt 2 lokaler, med hyresrätt, om 320 kvm.

Föreningens bostadshus är uppförda 1907.

Lägenhetsfördelning, bostadsrätter:

15	1 rum och kök
6	2 rum och kök
12	3 rum och kök

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

#### Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, 0,3% av fastighetens taxeringsvärde, om inte styrelsen beslutar annat.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1929.

### Föreningsfrågor

#### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-04-02.

### Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att följa bostadsrättslagen.

Under året har följande lägenheter varit uthyrda i andra hand: nr 34 (1/1-31/12), nr 38 (1/5-31/12), nr 9 (1/6-31/12). En andrahandsuthyrningsavgift på c:a 370 kr per månad har påförts månadsavgiften.

### Överlåtelse

Under året har lägenhet nr 32 samt lägenhet nr 36 överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av gällande basbelopp.

### Styrelsens sammansättning

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med minst 2 och högst 5 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2018-04-25) och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Peter Kjellman	Ledamot, ordförande
Camilla Helmersson	Ledamot
Christine Alamaa	Ledamot, sekreterare
Helena Nyqvist	Ledamot
Lovisa Lundh	Ledamot
Anna Rogner	Suppleant, kassör
Anna Maria Granholm	Suppleant

### Valberedning

Claudio Skubla och Sandra Linnell.

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en av suppleanterna.

### Revisorer

Christina Gotting	Revisor
Shirin Laji	Internrevisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Utförda historiska underhåll

- 2018 Stammarna har spolats av Interspol AB.
- 2018 Svängdörrarna i gathusets entré har renoverats av Team Guard AB.

### Planerade underhåll

- 2019 Ommålning av gårdshusets trapphus.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
Städning av trapphus	SkyClean
Sophämtning	Reno Nord
Takskottning	Licensierade Takskottare AB
Centralvärmeanläggning, service	Fastighetsägarna Service
Hissar, service	Amsler Hiss

Övrig verksamhetsinformation

Anmärkningar från den Obligatoriska Ventilationskontrollen (OVK) har åtgärdats, utom för lägenhet nr 16 och nr 19, där igensatta tilluftsventiler bedömdes som mindre viktigt.

I samband med stamspolningen upptäcktes i gathusets källare, nedanför trappan, att ett i taket hängande, horisontellt avloppsrör var sprucket. Röret har bytts ut mot plaströr av Energi & VVS Service.

Traditionell städning av gemensamma ytor med efterföljande korvgrillning genomfördes den 6 maj.

Underhållsplan för fastigheten har framtagits av Fastighetsägarna.

Glögg i Porten gick av stapeln den 11 december.

I lägenhet nr 29, i gårdshuset, uppstod strax före jul en läcka på avloppsstammen. Genom ett resolut och välorganiserat agerande av Energi & VVS Service borttogs köksskåpen på 2 tr och 3 tr, avloppsstammen (från ca 1980) byttes, och köksskåpen återmonterades. Allt var avklarat före jul.

Gästrummet har varit uthyrt 122 nätter.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2018.

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2019.

Budgeten för år 2019 visar på ett resultat på -183 900 kr.

Ett av föreningens lån omsattes 2018-09-01, de nya villkoren innebar 90 dagars bindningstid med 1,25 % ränta, tidigare hade lånet 4 års bindningstid med 2,11 % ränta.

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 695 224	1 686 853	1 703 961	1 665 655
Resultat efter fin. poster	100 685	-57 071	-139 081	-87 892
Soliditet, %	52	50	49	47
Kassalikviditet %	102	84	93	111
Yttre fond	1 045 341	1 194 452	1 017 032	865 232
Taxeringsvärde	59 140 000	59 140 000	59 140 000	50 584 000
Bostadsyta, kvm	2 108	2 108	2 108	2 108
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	658	658	658	658
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 447	1 591	1 729	1 867
Genomsnittlig skuldränta, %	2,20	2,33	2,40	2,50

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

### Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	324 500	-	-	324 500
Upplåtelseavgifter	2 506 231	-	-	2 506 231
Fond, yttre underhåll	1 194 452	-	-149 111	1 045 341
Uppskrivningsfond	582 000	-	-	582 000
Balanserat resultat	-771 157	-57 071	149 111	-679 117
Årets resultat	-57 071	57 071	100 685	100 685
<b>Eget kapital</b>	<b>3 778 955</b>	<b>0</b>	<b>100 685</b>	<b>3 879 639</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-679 117
Årets resultat	100 685
<b>Totalt</b>	<b>-578 433</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	177 420
Balanseras i ny räkning	<u>-755 853</u>
	<b>-578 433</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 695 224	1 686 012
Övriga rörelseintäkter		898	841
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 696 122</b>	<b>1 686 853</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 012 065	-1 156 670
Övriga externa kostnader		-110 631	-105 917
Personalkostnader	4	-66 267	-61 933
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-346 713	-346 714
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 535 676</b>	<b>-1 671 234</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>160 446</b>	<b>15 618</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 638	8 913
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 399	-81 602
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-59 761</b>	<b>-72 690</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>100 685</b>	<b>-57 071</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>100 685</b>	<b>-57 071</b>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	5	6 556 755	6 880 074
Maskiner och inventarier	6	61 682	85 076
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>6 618 436</i>	<i>6 965 150</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>6 618 436</i>	<i>6 965 150</i>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		29 900	0
Övriga fordringar		10 765	5 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		88 321	103 321
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>128 986</i>	<i>109 171</i>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		714 255	529 923
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>714 255</i>	<i>529 923</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>843 241</i>	<i>639 094</i>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>7 461 678</b>	<b>7 604 244</b>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		324 500	324 500
Upplåtelseavgifter		2 506 231	2 506 231
Uppskrivningsfond		582 000	582 000
Fond för yttre underhåll		1 045 341	1 194 452
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 458 072</b>	<b>4 607 183</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-679 117	-771 157
Årets resultat		100 685	-57 071
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-578 433</b>	<b>-828 228</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 879 639</b>	<b>3 778 955</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	2 745 718	3 061 562
Övriga långfristiga skulder		12 759	12 759
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 758 477</b>	<b>3 074 321</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		305 416	291 512
Leverantörsskulder		217 881	201 120
Övriga kortfristiga skulder		12 646	5 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		287 618	253 040
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>823 561</b>	<b>750 968</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>7 461 678</b>	<b>7 604 244</b>



## Kassaflödesanalys

2018-01-01 -  
2018-12-31

<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>529 923</b>
Resultat efter finansiella poster	100 685
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	346 713
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>447 398</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 815
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	58 689
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>486 273</b>
<b>Investeringar</b>	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>	
Eget bundet kapital	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-301 940
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-301 940</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>184 333</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>714 255</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Carolus har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

<b>Not 2, Nettoomsättning</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Andrahandsuthyrning	17 119	0
El	800	0
Gästrum	22 000	0
Hysesintäkt bredband	3 000	3 000
Hysesintäkter, bostäder	88 663	126 810
Hysesintäkter, lokaler	204 120	197 263
Årsavgifter, bostäder	1 336 776	1 336 775
Övriga årsavgifter	22 746	22 164
<b>Summa</b>	<b>1 695 224</b>	<b>1 686 012</b>

<b>Not 3, Driftkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Besiktningkostnader	2 495	2 422
Bredband	67 472	67 472
Fastighetsel	37 695	30 946
Fastighetsförsäkringar	84 797	78 786
Fastighetsskatt	62 869	62 055
Fjärrvärme	370 128	358 439
Kabel-TV	9 222	9 072
Reparation byggnad	0	326 531
Reparationer	222 257	63 422
Serviceavtal	9 186	12 139
Snöskottning och sandupptagning	2 130	0
Sophämtning	44 616	36 053
Sotning	9 983	22 758
Städ	30 792	30 914
Vatten	50 798	46 511
Övriga fastighetskostnader	7 625	9 151
<b>Summa</b>	<b>1 012 065</b>	<b>1 156 670</b>

<b>Not 4, Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Revisionsarvoden	2 000	2 000
Sociala avgifter	14 267	13 383
Styrelsearvoden	50 000	46 550
<b>Summa</b>	<b>66 267</b>	<b>61 933</b>

<b>Not 5, Byggnad och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	12 965 914	12 965 914
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	12 965 914	12 965 914
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-6 085 840	-5 762 521
Årets avskrivning	-323 319	-323 319
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-6 409 159	-6 085 840
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>6 556 755</b>	<b>6 880 074</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>414 000</i>	<i>414 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	20 814 000	20 814 000
Taxeringsvärde mark	38 326 000	38 326 000
<b>Summa</b>	<b>59 140 000</b>	<b>59 140 000</b>

<b>Not 6, Maskiner och inventarier</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	149 730	75 267
Inköp	0	74 463
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	149 730	149 730
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-64 654	-41 259
Avskrivningar	-23 395	-23 395
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-88 048	-64 654
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>61 682</b>	<b>85 076</b>

**Not 7, Skulder till kreditinstitut**

	Ränteändringsdag	Räntesats 2018-12-31	Skuld 2018-12-31	Skuld 2017-12-31
Stadshypotek	2019-03-04	1,25 %	768 775	902 475
Stadshypotek	2021-03-30	1,30 %	374 831	459 551
Stadshypotek	2019-01-25	1,25 %	300 000	300 000
Stadshypotek	2019-01-25	1,25 %	450 000	450 000
Stadshypotek	2019-02-04	1,25 %	344 746	348 358
Stadshypotek	2020-01-30	1,64 %	457 206	457 206
Stadshypotek	2019-04-30	4,83 %	355 576	435 484
<b>Summa</b>			<b>3 051 134</b>	<b>3 353 074</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			305 416	291 512

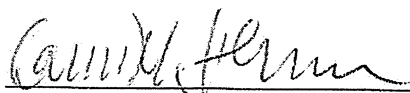
**Not 8, Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	5 791 000	5 791 000
<b>Summa</b>	<b>5 791 000</b>	<b>5 791 000</b>

## Underskrifter

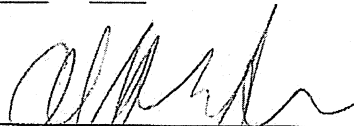
Stockholm, 2019 - 04 - 05

Ort och datum



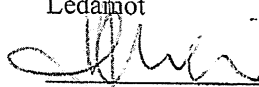
Camilla Helmersson

Ledamot



Christine Alamaa

Ledamot, sekreterare



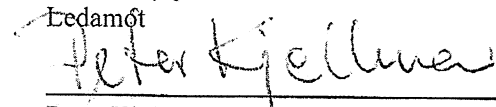
Helena Nyqvist

Ledamot



Lovisa Lundh

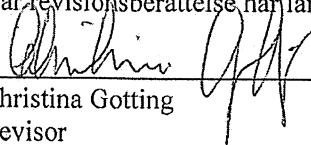
Ledamot



Peter Kjellman

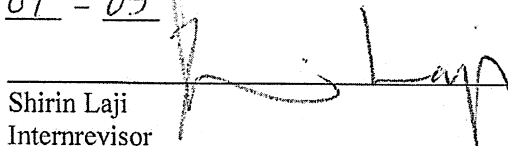
Ledamot, ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 05



Christina Gotting

Revisor

  
Shirin Laji

Internrevisor