

Årsredovisning 2019

BRF CAROLUS
702000-3203

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "DA", "CA", "LL", and "GR".

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att följa bostadsrättslagen.

Lägenheterna nr 9, nr 34, och nr 38 har varit uthyrda i andra hand under hela året och lägenhet nr 39 under tiden 3/2–30/6. En andrahandsuthyrningsavgift på c:a 370 kr per månad har påförts månadsavgiften.

Överlåtelser

Under året har lägenhet nr 21/24 och 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 (2019-05-14) och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Peter Kjellman	Ledamot, ordförande
Christine Alamaa	Ledamot, sekreterare
Lovisa Lundh	Ledamot
Daniel Antonsson	Ledamot
Gustaf Wallin	Ledamot
Anna Rogner	Suppleant, kassör
Anna Maria Granholm	Suppleant

Valberedning

Claudio Scubla 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 2019-05-14 och extra föreningsstämma 2019-11-26. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2019 Målning av gathusets trapphus
- 2018 Stammarna har spolats av Interspol AB.
- 2018 Svängdörrarna i gathusets entré har renoverats av Team Guard AB.

Planerade underhåll

- 2020 Inget planerat underhåll.

DA
CA
LL
GHL

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Städning av trapphus	SkyClean
Sophämtning	Urbaser AB
Takskottning	Licensierade Takskottare AB
Centralvärmeanläggning, service	Fastighetsägarna Service
Hissar, service	Amsler Hiss

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har utarbetat förslag till ändring av stadgarna avseende:

1. Ändringar föranledda av att lagändring för ekonomiska föreningar
2. Ändringar av röstetalen.

Ordinarie föreningsstämma godkände styrelsens förslag. Extra föreningsstämma godkände punkt 1 och avslog punkt 2.

Traditionell städning av gemensamma ytor med efterföljande korvgrillning skedde den 7:e maj.

Viss komplettering av gästrummets utrustning har gjorts.

Ommålning av gårdshusets trapphus har utförts av Timblads Måleri.

Glögg i Porten gick av stapeln den 10:e december.

Gästrummet har varit uthyrt 46 nätter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2019.

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2020.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

eq

JA
CA
LL
Gru

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 696 574	1 696 122	1 686 853	1 703 961
Resultat efter fin. poster	289 407	100 685	-57 071	-139 081
Soliditet, %	57	52	50	49
Kassalikviditet %	135	102	84	93
Yttre fond	1 222 761	1 045 341	1 194 452	1 017 032
Taxeringsvärde	80 275 000	59 140 000	59 140 000	59 140 000
Bostadsyta, kvm	2 108	2 108	2 108	2 108
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	658	658	658	658
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 300	1 447	1 591	1 729
Genomsnittlig skuldränta, %	1,38	2,20	2,33	2,40

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	324 500	-	-	324 500
Upplåtelseavgifter	2 506 231	-	-	2 506 231
Fond, yttre underhåll	1 045 341	-	177 420	1 222 761
Uppskrivningsfond	582 000	-	-	582 000
Balanserat resultat	-679 117	100 685	-177 420	-755 853
Årets resultat	100 685	-100 685	289 407	289 407
Eget kapital	3 879 639	0	289 407	4 169 046

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanseras i ny räkning-636 770

Balanserat resultat	-755 853
Årets resultat	289 407
Totalt	-466 446

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	-240 825
Att från yttre fond i anspråk ta	70 501
Balanseras i ny räkning	-636 770

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

DA
Kma
af
LL
aw

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 696 574	1 696 122
Summa rörelseintäkter		1 696 574	1 696 122
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-914 833	-1 012 065
Övriga externa kostnader		-158 144	-110 631
Personalkostnader	4	-14 262	-66 267
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-290 472	-346 713
Summa rörelsekostnader		-1 377 711	-1 535 676
Rörelseresultat		318 864	160 446
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 638	10 638
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 095	-70 399
Summa finansiella poster		-29 457	-59 761
Resultat efter finansiella poster		289 407	100 685
Årets resultat		289 407	100 685

Årets resultat

Handwritten signatures and initials: "Kme", "CA", "U", and "Gu".

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	5	6 289 683	6 556 755
Maskiner och inventarier	6	38 282	61 682
Summa materiella anläggningstillgångar		6 327 964	6 618 436
Summa anläggningstillgångar		6 327 964	6 618 436
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 683	29 900
Övriga fordringar		4 886	10 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 045	88 321
Summa kortfristiga fordringar		85 614	128 986
Kassa och bank			
Kassa och bank		933 099	714 255
Summa kassa och bank		933 099	714 255
Summa omsättningstillgångar		1 018 713	843 241
Summa tillgångar		7 346 677	7 461 678

AW

PA
GA
U
AW

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 830 731	2 830 731
Uppskrivningsfond		582 000	582 000
Fond för yttre underhåll		1 222 761	1 045 341
Summa bundet eget kapital		4 635 492	4 458 072
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-755 853	-679 117
Årets resultat		289 407	100 685
Summa fritt eget kapital		-466 446	-578 433
Summa eget kapital		4 169 046	3 879 639
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	2 409 817	2 745 718
Övriga långfristiga skulder		12 759	12 759
Summa långfristiga skulder		2 422 576	2 758 477
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		329 804	305 416
Leverantörsskulder		122 563	217 881
Övriga kortfristiga skulder		8 353	12 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		294 335	287 618
Summa kortfristiga skulder		755 055	823 561
Summa eget kapital och skulder		7 346 677	7 461 678

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures and initials: DA, GA, GW, LL]

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	714 255	529 923
Resultat efter finansiella poster	289 407	100 685
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	290 472	346 713
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	579 879	447 398
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	43 372	-19 815
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-92 894	58 689
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	530 356	486 273
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-311 513	-301 940
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-311 513	-301 940
Årets kassaflöde	218 843	184 333
Likvida medel vid årets slut	933 099	714 255

Handwritten signature

Handwritten signatures and initials: DA, GA, a.w, h, u

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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Nettoomsättning

	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	88 674	88 663
Hysesintäkter, lokaler	220 900	204 120
Årsavgifter, bostäder	1 336 776	1 336 776
Övriga intäkter	27 124	43 817
Övriga årsavgifter	23 100	22 746
Summa	1 696 574	1 696 122

By

DK
CA
LL
Kmar
CW

Not 3, Driftkostnader	2019	2018
Besiktningsskostnader	2 557	2 495
Bredband	67 472	67 472
Entrepkostn städ	31 783	30 792
Fastighetsel	38 639	37 695
Fastighetsförsäkringar	87 138	84 797
Fastighetsskatt	65 699	62 869
Fjärrvärme	371 143	370 128
Hiss serviceavtal	6 237	0
Kabel-TV	9 280	9 222
Planerade underhåll	47 500	0
Snöskottning och sandupptagning	9 096	2 130
Sophämtning	45 316	44 616
Sotning	0	9 983
Trädgård och blommor	1 500	0
Vatten	50 839	50 798
Övriga köpta tjänster	23 001	7 625
Övriga rep./underhåll	52 900	222 257
Övriga serviceavtal	4 732	9 186
Summa	914 833	1 012 065

Not 4, Personalkostnader	2019	2018
Revisionsarvoden	2 000	2 000
Sociala avgifter	12 262	14 267
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Summa	64 262	66 267




Not 5, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	12 965 914	12 965 914
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 965 914	12 965 914
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 409 159	-6 085 840
Årets avskrivning	-267 072	-323 319
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 676 231	-6 409 159
Utgående restvärde enligt plan	6 289 683	6 556 755
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>414 000</i>	<i>414 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 738 000	20 814 000
Taxeringsvärde mark	57 537 000	38 326 000
Summa	80 275 000	59 140 000

Not 6, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	149 730	149 730
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	149 730	149 730
Ingående ackumulerad avskrivning	-88 048	-64 654
Avskrivningar	-23 400	-23 395
Utgående ackumulerad avskrivning	-111 448	-88 048
Utgående restvärde enligt plan	38 282	61 682

Not 7, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Stadshypotek	2020-03-04	1,50 %	635 075	768 775
Stadshypotek	2021-03-30	1,30 %	286 635	374 831
Stadshypotek	2020-04-27	1,75 %	300 000	300 000
Stadshypotek	2020-04-27	1,75 %	450 000	450 000
Stadshypotek	2020-02-06	1,50 %	335 037	344 746
Stadshypotek	2020-04-30	1,16 %	457 206	457 206
Stadshypotek	2024-04-30	1,63 %	275 668	355 576
Summa			2 739 621	3 051 134

Varav amorteras inom 12 månader

329 804

Handwritten signatures and initials:
 Xma CA
 GW LL
 DA

Not 8, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	5 791 000	5 791 000
Summa	5 791 000	5 791 000

Underskrifter

Stockholm den 18 - 06 - 2020

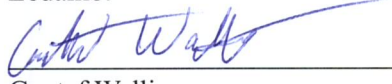
Ort och datum



Daniel Antonsson
Ledamot



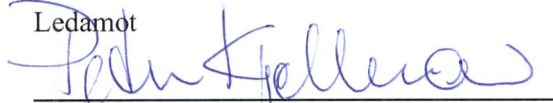
Christine Alamaa
Ledamot, sekreterare



Gustaf Wallin
Ledamot

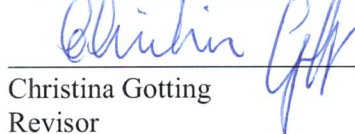


Lovisa Lundh
Ledamot

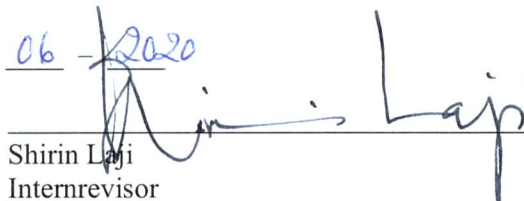


Peter Kjellman
Ledamot, ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 20 - 06 - 2020



Christina Gotting
Revisor



Shirin Laji
Internrevisor