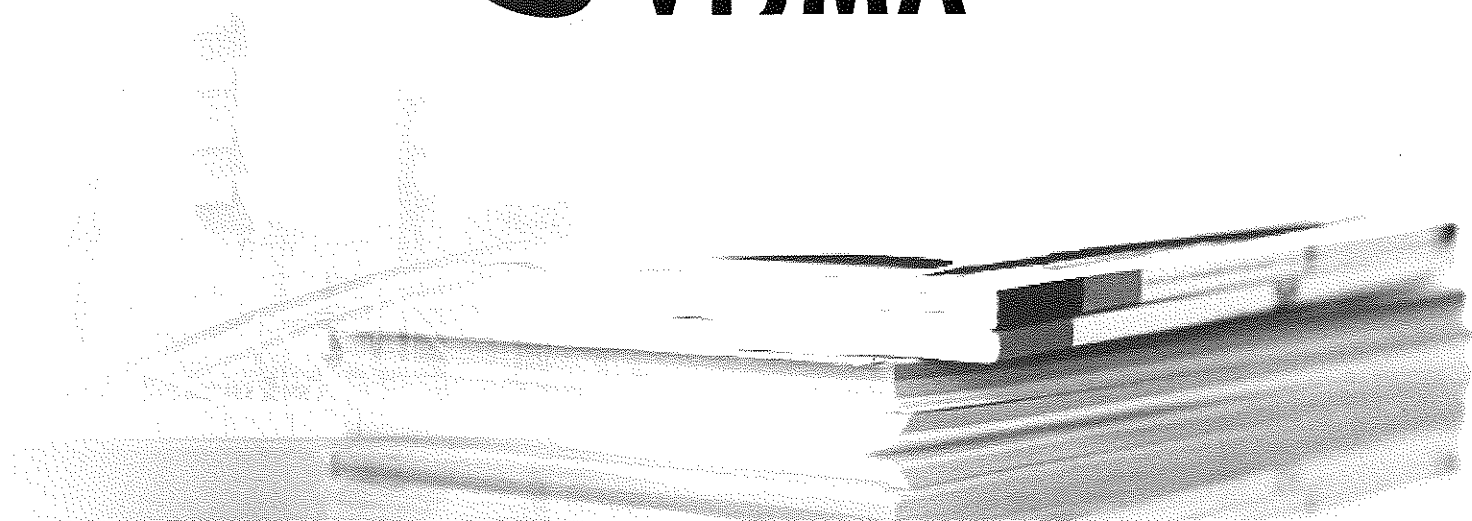


Årsredovisning 2011

för

Brf Carolus



Årsredovisning för

Brf Carolus

702000-3203

Räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Noter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Carolus, 702000-3203 får härmed avge årsredovisning för 2011. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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.

Föreningens byggnad

Byggnaden, som uppfördes 1909, ligger i Stockholm kommun och har beteckningen Volontären 18. Fastigheten är fullvärdes- och skadedjursförsäkrad hos Trygg-Hansa och Anticimex.

Föreningens byggnad utgörs av ett bostadshus med 33 bostadslägenheter som upplåts med bostadsrätt, 1 med hyresrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Den totala ytan enligt taxeringsbesked uppgår till 2 503 kvm, varav 2 183 kvm utgör bostadsyta.

Föreningsfrågor

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2011-02-02.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 10 överlåtelser skett.

Lägenhet 05	Mika Olofsson
Lägenhet 09	Morgan Johansson & Anna Rogner
Lägenhet 11	Julia Crafoord
Lägenhet 11	Joakim Andersson
Lägenhet 21/24	Hanni Behnam & Andreas Askebris
Lägenhet 34	Carl-Magnus Palm
Lägenhet 40	Alexandra Linnell
Lägenhet 35	NN
Lägenhet 36	Emma och Göran Haijehjelm
Lägenhet 39	Eliza Czarnik

Lokal 1 (snickeriet) har en ny hyresgäst, Riders to Riders AB.

Styrelsen har en restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning och har under året godkänt 4 andrahandsuthyrningar.

Lägenhet 05	Mika Olofsson
Lägenhet 32	Martin Clivemo
Lägenhet 39	Eliza Czarnik
Lägenhet 10	Håkan och Anna Rex

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 1 100 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 440 kr (år 2012). Ansvaret för överlåtelseavgiften har överlåtaren solidariskt med förvärvaren.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga

Föreningslokal

Styrelserum

Torkvind

CS MP ME SOL MO
EJ

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 2011-04-18 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Christer Sanne	Ledamot	Ordförande
Stephen O'Connell	Ledamot	Kassör
Moa Eriksson	Ledamot	Sekreterare
Nina Pripp	Ledamot	
Mariann Odelhall	Ledamot	
Mikael Johansson	Suppleant	
AnnaMaria Granholm	Suppleant	
Emma Rubinsson	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 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bengt Arnedal, extern revisor
Eva Almgren, intern revisor

Valberedning

Peter Kjellman
Christina Annell
Karl Fredriksson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett bredbandsnät togs i bruk i februari i Bredbandsbolagets regi.

Det gamla duschrummet har byggts om till ett gästrum som togs i bruk under våren. Fram till årsskiftet har det hyrts ut ca 60 nätter.

Cykeltaket har förlängts för att minska trängseln. Några övergivna cyklar har omhändertagits.

Den obligatoriska ventilationskontrollen har följts upp med åtgärder i de lägenheter som ej är godkända.

I lokalerna pågår kompletteringar. Vattenutkastaren på gården har bytts ut. Stuprör har reparerats.

Efter rapporter om råttor i källarna och en inspektion har flera rör bytts eller reparerats.

Styrelsen har under året kartlagt fördelningen av förråd på vindar och i källare, utrett frågan om lägenhetsnummer, uppdaterat tvättstugeplopparna och gjort beskrivningar av vatten- och värmeavstängningar.

Styrelsen har också utformat en manual för att underlätta styrelsearbetet. Överåriga handlingar i styrelserummet har rensats ut. Allt mer av styrelsearbetet har flyttats till internet (Google) där handlingar och korrespondens (mail) finns sparade. Föreningens mailadress är brf.carolus@gmail.com. Föreningen har bytt försäkringsbolag.

En stadgekommitté har arbetat fram ett förslag till nya stadgar.

CS NO
ME EH
SEL

Föreningens ekonomi

Årsavgifter 2011

Årsavgifterna har höjts med 8 % två gånger, 1/1 och 1/7, för att minska budgetens underskott. Från och med februari 2011 tillkom 165 kr/mån avseende bredband.

Jämfört med 2011 års budget har föreningen tvingats betala betydligt mer än avsatt för reparationer. Det avser dels återstående kostnader för vattenskador, dels nödvändiga rörarbeten p.g.a. råttintrång.

Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsavgift erläggs 2011 med det lägsta av värdet 1 302 kr per lägenhet eller 0,4% av fastighetens taxeringsvärde för bostäder. Fastighetsskatt erläggs med 1% av fastighetens taxeringsvärde för lokaler. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag.

Budget för nästa år

Budget för 2012 visar ett resultat på 146 800 kronor före avsättningar. I enlighet med stadgarna föreslås 214 100 kr reserveras till underhållsfonden och 15 000 kronor reserveras till balkongfonden. Detta innebär ett budgeterat underskott på 82 300 kronor.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB till och med 2012-12-31.

Ekonomisk översikt

	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 638	1 396	1 378	1 383
Årets resultat, tkr	20	-76	-63	106
Underhållsfond, tkr	460	243	350	728
Lån per kvm bostadsyta, tkr	2,4	2,3	2,5	2,4
Genomsnittlig skuldränta, %	4,3	4,1	4,5	4,8
Taxeringsvärde, tkr	42 809	42 809	33 167	33 167

Nyckeltalsdefinitioner framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-17 498
årets resultat	20 300
Totalt	2 802
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av underhållsfond ianspråk tas	-46 673
reserveras till underhållsfond	228 597
i ny räkning överförs	-179 122
Totalt	2 802

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

sol
103 117
ME MO
BR

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror mm	1	1 592 531	1 379 558
Övriga intäkter		45 694	16 664
S:a Nettoomsättning		<u>1 638 225</u>	<u>1 396 222</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	2	-815 209	-699 125
Fastighetsavgift/skatt		-60 358	-59 508
Övriga externa kostnader	3	-103 201	-112 706
Personalkostnader	4	-57 850	-49 147
S:a kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-1 036 618</u>	<u>-920 486</u>
Avskrivningar	5,6	-361 645	-346 261
Rörelseresultat		<u>239 962</u>	<u>129 475</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		442	7 235
Räntekostnader		-220 104	-212 356
Resultat efter finansiella poster		<u>20 300</u>	<u>-75 646</u>
Resultat före skatt		<u>20 300</u>	<u>-75 646</u>
Årets resultat		<u>20 300</u>	<u>-75 646</u>

CS MP
SOL MG MO ET

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	8 821 265	8 963 850
Inventarier	6	18 654	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	4 868
		<u>8 839 919</u>	<u>8 968 718</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 839 919</u>	<u>8 968 718</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		2 538	3 459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	66 229	29 395
		<u>68 767</u>	<u>32 854</u>
Kassa och bank		513 012	404 798
Summa omsättningstillgångar		<u>581 779</u>	<u>437 652</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 421 698</u>	<u>9 406 370</u>

CS MP
ME NO
50L ER

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		324 500	324 500
Upplåtelseavgift		2 506 231	2 506 231
Uppskrivningsfond		582 000	582 000
Reservfond		-	336 252
Underhållsfond		459 539	243 170
		<u>3 872 270</u>	<u>3 992 153</u>
<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-17 498	-61 735
Årets resultat		20 300	-75 646
		<u>2 802</u>	<u>-137 381</u>
Summa eget kapital		<u>3 875 072</u>	<u>3 854 772</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	5 061 295	4 918 591
		<u>5 061 295</u>	<u>4 918 591</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	84 816	99 856
Leverantörsskulder		91 367	69 793
Skatteskulder		4 933	2 462
Övriga skulder		12 975	10 807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	291 240	450 089
		<u>485 331</u>	<u>633 007</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 421 698</u>	<u>9 406 370</u>

Ställda panter och säkerheter

Fastighetsinteckningar 5 791 000 5 791 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

CS MP ME MO
SOL EA

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.

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 2010 sker överföring från balanserat resultat till underhållsfond. Tidigare år har avsättningen bokförts det år den avser.

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.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnad	2
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.

CS MP
MG MO
LAC BA

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror mm

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Hyror bostad	83 904	83 904
Hyror lokal, moms	191 184	191 172
Övriga hyror	12 400	-
Årsavgifter	1 281 367	1 085 912
Övriga årsavgifter	14 552	14 552
Kravavgift	350	50
Överlåtelseavgift	7 490	1 000
Pantsättningsavgift	1 284	2 968
Summa	1 592 531	1 379 558

Not 2 Fastighetskostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Städ	24 826	24 828
Hissbesiktning	3 194	2 069
Övriga fastighetskostnader	26 202	12 701
Reparationer	192 320	110 550
Reparation hissar	17 535	27 134
Serviceavtal	4 933	1 644
El	29 768	32 857
Fjärrvärme	347 721	363 213
Vatten	38 929	34 917
Sophämtning	25 557	31 398
Fastighetsförsäkring	39 537	49 475
Bredband	56 101	-
Kabel-Tv	8 586	8 339
Summa	815 209	699 125

Not 3 Övriga externa kostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Förbrukningsinventarier	10 931	582
Förbrukningsmaterial	1 150	837
Porto	3 688	2 069
Revisionsarvode	18 181	26 932
Förvaltningsarvode	50 159	63 821
Konsultarvode	-	2 069
Serviceavgift till branschorganisation	9 636	9 636
Bankkostnader	2 240	825
Övriga kostnader	7 215	5 934
Summa	103 200	112 705

BS MP
MK SOL MD
DJ

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Löner och andra ersättningar:		
Styrelsearvode	45 000	36 000
Revisorsarvode	1 000	2 000
Totala löner och ersättningar	46 000	38 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	11 850	11 147
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	57 850	49 147

Not 5 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnad		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	2 228 231	2 228 231
Utgående anskaffningsvärde	2 228 231	2 228 231
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-436 585	-392 020
Årets avskrivning på byggnad	-44 565	-44 565
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-481 150	-436 585
Utgående redovisat värde på byggnad	1 747 081	1 791 646
Renovering		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	9 699 833	9 464 227
Årets inköp	-	235 606
Utgående anskaffningsvärde	9 699 833	9 699 833
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 310 138	-3 028 915
Årets avskrivningar	-281 223	-281 223
Utgående avskrivningar enligt plan	-3 591 361	-3 310 138
Utgående redovisat värde för renovering	6 108 472	6 389 695
Renovering gästrum		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Årets inköp	214 396	-
Utgående anskaffningsvärde	214 396	-
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-10 720	-
Utgående avskrivningar enligt plan	-10 720	-
Utgående redovisat värde för gästrum	203 676	-

CS MP
ME SOL MO
EH

Byggnadsinventarier

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	409 455	409 455
Utgående anskaffningsvärde	<u>409 455</u>	<u>409 455</u>
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-40 946	-20 473
Årets avskrivningar	<u>-20 473</u>	<u>-20 473</u>
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-61 419</u>	<u>-40 946</u>
Utgående redovisat värde för byggnadsinventarier	348 036	368 509

Mark

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	414 000	414 000
Utgående anskaffningsvärde	<u>414 000</u>	<u>414 000</u>
Utgående redovisat värde för mark	414 000	414 000

Taxeringsvärde

	2011-12-31	2010-12-31
Taxeringsvärde byggnad:	17 779 000	17 779 000
Taxeringsvärde mark:	<u>25 030 000</u>	<u>25 030 000</u>
	42 809 000	42 809 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	41 200 000	41 200 000
Lokaler:	1 609 000	1 609 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2011-12-31	2010-12-31
Inventarier		
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	9 439	9 439
Utgående anskaffningsvärde	<u>9 439</u>	<u>9 439</u>
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-9 439	-9 439
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-9 439</u>	<u>-9 439</u>
Utgående redovisat värde inventarier	-	-
Bredband		
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Årets inköp	23 318	-
Utgående anskaffningsvärde	<u>23 318</u>	<u>-</u>
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivning	-4 664	-
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-4 664</u>	<u>-</u>
Utgående redovisat värde bredband	18 654	-

CS MP 210
MS SOLERA

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalt Anticimex	309	301
Förutbetalt Anticimex feb-jan 2013	3 819	-
Förutbetalt Trygg Hansa / If	8 322	11 762
Förutbetalt Com hem	2 199	2 032
Förutbetalt Amsler hiss	-	4 564
Förutbetalt Fastighetsägarna Stockholm	6 669	4 933
Förutbetalt Bredbandsbolaget	16 830	-
Upplupna överlåtelse- och pantsättningsavgifter	-	1 772
Övrigt	28 081	4 031
	66 229	29 395

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	918 252	243 170	-61 735	-75 646
Disposition enligt föreningsstämma				44 237	75 646
Överföring till underhållsfond			228 461		
lanspråktagande av underhållsfond			-12 092		
lanspråktagande av reservfonden		-336 252			
Årets resultat					20 300
Belopp vid årets utgång	2 830 731	582 000	459 539	-17 498	20 300
	År 2011	År 2010			
*) Underhållsfond, balkonger	69 280	54 864			
Underhållsfond, övrigt	390 259	188 306			
	459 539	243 170			

Not 9 Långfristiga skulder

	Ränta%	Räntan är bunden tom	Amorteringar år 2012 enl låneavtal	Lånebelopp 2011-12-31
Långgivare				
Stadshypotek	5,18	2013-03-30	8 000	770 000
Stadshypotek	4,12	3-mån		145 166
Stadshypotek	3,96	2014-04-30	3 800	370 500
Stadshypotek	3,29	3-mån		300 000
Stadshypotek	3,29	3-mån		450 000
Stadshypotek	4,83	2019-04-30	31 964	783 086
Stadshypotek	3,83	2015-01-30	5 052	496 359
Stadshypotek	4,58	2014-09-01	36 000	1 611 000
Stadshypotek	3,91	3-mån		220 000
Totalt			84 816	5 146 111
Kortfristig del nästa års amortering				-84 816
				5 061 295

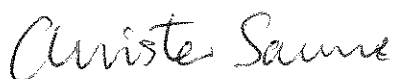
5 MO
MR
MO
SEC
ETH

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda hyresinkomster	140 672	296 601
Ber upplupen ränta	22 591	22 214
El	3 022	2 860
Fjärrvärme	43 144	54 643
Vatten	2 547	2 235
Ber internt revisionsarvode	1 000	1 000
Ber externt revisionsarvode	20 900	20 000
Ber styrelsearvoden	36 000	27 000
Ber sociala avgifter arvoden	11 625	8 797
Visma services	9 739	9 015
Övriga poster	-	5 724
	291 240	450 089

Underskrifter

Stockholm 2012-03-27



Christer Sanne
Styrelseordförande



Stephen O'Connell
Kassör



Moa Eriksson
Sekreterare



Mariann Odelhall

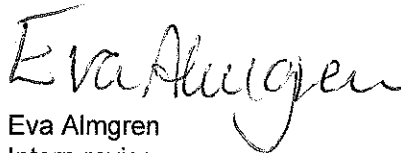


Nina Pripp

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-03-29



Bengt Arnedal
Auktoriserad revisor



Eva Almgren
Intern revisor