

Årsredovisning för

# Brf Carolus

702000-3203

Räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

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

*Handwritten signature and date: 2013 01 07*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Carolus, 702000-3203 får härmed avge årsredovisning för 2012. 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 fullvärdes- resp. skadedjursförsäkrad hos Trygg Hansa och Anticimex.

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 2 503 kvm, varav 2 183 kvm utgör bostadsyta.

### Föreningsfrågor

Föreningens gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket med senast kungjorda ändringar den 4 februari 2011.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har bostadsrätten till lgh nr 14 överlåtits till en ny innehavare. Vidare har den ena bostadsrättshavaren till lgh 36, som innehade halva bostadsrätten, erhållit även den andra halvan.

Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning och har under året godkänt tre andrahandsuthyrningar; av lägenheterna 30, 31 och 34.

Under året har en avgift för lägenhetsöverlåtelse tagits ut med 1.100 kr och pantsättningsavgifter tagits ut med 440 kr per pantsättning.

### Gemensamma utrymmen

Tvättstuga

Gästrum

Föreningslokal

Styrelserum

Torkvind

Gårdshus- och gathuskällare

Sophus

Cykelförråd

*Jh m m o vj EA*

## 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 18 april 2012 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Peter Kjellman	Ledamot	Ordförande
Mariann Odelhall	Ledamot	Sekreterare
Nina Pripp	Ledamot	Kassör
Mikael Johansson	Ledamot	
Emma Rubinsson	Suppleant	
AnnaMaria Granholm	Suppleant	
Carl Magnus Palm	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 tolv protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Bengt Amedal, extern revisor  
Eva Almgren, intern revisor

### Valberedning

Håkan Rex, sammankallande  
Karl Fredriksson

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Högtrycksspöling av föreningens stammar och slamsugning av dagvattenbrunnar har utförts.

Ansökan om bygglov har getts in till Stockholms stadsbyggnadskontor för uppförande av ytterligare balkonger på föreningens hus. Diskussioner pågår.

Förberedelser har inletts för införskaffande av offerter för renovering av gathusets källarkontor till samma standard som gårdshusets.

Föreningens hus har, liksom även andra hus i Vasastan, haft fortsatta problem med råttor. Styrelsen har lagt ned mycket arbete med att söka råda bot på problemet, bl.a. har beslut fattats om att för en tid om tre år hyra en s.k. råttgiljotin för montering i fastighetens huvudavloppsledning.

Den obligatoriska funktionskontrollen av lägenheternas ventilationssystem har slutförts och samtliga anmärkningar som krävt åtgärder har också blivit vidtagna.

I syfte att söka få ned kostnaderna för el har byte skett av elleverantör från Fortum till Skellefteå Kraft AB.

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter 2012

Årsavgiften har varit oförändrad sedan 2011-07-01.

### Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1.365 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.

Fastighetsskatt/avgift har under 2012 erlagts med 62.500 kr.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag.

Inlöst lån m.m.

Ett av föreningens lån, om ca 145.000 kr, har lösts in. Vidare har ett nytt, räntebärande e-kapitalkonto öppnats.

Gästrummet

Under år 2012 har gästrummet inbringat 17.600 kr i intäkter från uthyrning.

Budget för nästa år

Budget för 2013 visar på ett budgeterat resultat på 145.200 kr före avsättningar. I vinstdispositionen ska överföring göras till underhållsfond (enligt nu gällande stadgar med minst 0,5 % av taxeringsvärdet; enligt föreslagen stadgeändring med minst 0,3 % av taxeringsvärdet) och balkongfonden (med 2 % av prisbasbeloppet gånger 17 lägenheter). Med föreslagen stadgeändring innebär detta ett budgeterat överskott på 1.700 kr.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB till och med 2013-12-31.

**Ekonomisk översikt**

	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 660	1 638	1 396	1 378
Årets resultat, tkr	113	20	-76	-63
Underhållsfond, tkr	641	460	243	350
Lån per kvm bostadsyta, tkr	2,2	2,4	2,3	2,5
Genomsnittlig skuldränta, %	4,4	4,3	4,1	4,5
Taxeringsvärde, tkr	42 809	42 809	42 809	33 167

Nyckeltalsdefinitioner framgår av tilläggsupplysningar

**Förslag till resultatdisposition**

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämman förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-179 122
årets resultat	113 369
<b>Totalt</b>	<b>-65 753</b>
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av underhållsfond ianspråkats	-32 262
reserveras till underhållsfond	229 005
i ny räkning överförs	-262 496
<b>Totalt</b>	<b>-65 753</b>

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

MS MO 22.1 04

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och hyror mm	1	1 652 860	1 592 531
Övriga intäkter		6 900	45 694
<b>S:a Nettoomsättning</b>		<b>1 659 760</b>	<b>1 638 225</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetskostnader	2	-791 943	-815 209
Fastighetsavgift/skatt		-62 500	-60 358
Övriga externa kostnader	3	-97 679	-103 201
Personalkostnader	4	-45 602	-57 850
<b>S:a kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-997 724</b>	<b>-1 036 618</b>
Avskrivningar	5,6	-328 221	-361 645
<b>Rörelseresultat</b>		<b>333 815</b>	<b>239 962</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteutäkter		120	442
Räntekostnader		-220 566	-220 104
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>113 369</b>	<b>20 300</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>113 369</b>	<b>20 300</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>113 369</b>	<b>20 300</b>

*Handwritten signature and initials: MMD 2012 EF*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	8 497 708	8 821 265
Inventarier	6	13 990	18 654
		<u>8 511 698</u>	<u>8 839 919</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>8 511 698</u>	<u>8 839 919</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar		16 017	2 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	57 075	66 229
		<u>73 092</u>	<u>68 767</u>
<b>Kassa och bank</b>		738 386	513 012
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>811 478</u>	<u>581 779</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>9 323 176</u>	<u>9 421 698</u>

*R. M. M. 4/8 27*

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		324 500	324 500
Upplåtelseavgift		2 506 231	2 506 231
Uppskrivningsfond		582 000	582 000
Underhållsfond		641 463	459 539
		<u>4 054 194</u>	<u>3 872 270</u>
<i>Ansamlad förlust/Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-179 122	-17 498
Årets resultat		113 369	20 300
		<u>-65 753</u>	<u>2 802</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>3 988 441</u>	<u>3 875 072</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	<u>4 770 813</u>	<u>5 061 295</u>
		4 770 813	5 061 295
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	118 816	84 816
Leverantörsskulder		143 517	91 367
Skatteskulder		5 234	4 933
Övriga skulder		20 034	12 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>276 321</u>	<u>291 240</u>
		563 922	485 331
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>9 323 176</u>	<u>9 421 698</u>
<hr/>			
<b>Ställda panter och säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		5 791 000	5 791 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

*D. m. u. m. f.*

## 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.

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

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

 m p u o m f o r



**Noter****Not 1 Årsavgifter och hyror mm**

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Hyror bostad	81 504	83 904
Hyror lokal, moms	195 744	191 184
Övriga hyror	17 600	12 400
Årsavgifter	1 336 260	1 281 367
Övriga årsavgifter	14 892	14 552
Kravavgift	600	350
Överlåtelseavgift	3 240	7 490
Pantsättningsavgift	3 020	1 284
<b>Summa</b>	<b>1 652 860</b>	<b>1 592 531</b>

**Not 2 Fastighetskostnader**

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Städ	25 814	24 826
Hissbesiktning	2 130	3 194
Övriga fastighetskostnader	21 234	26 202
Reparationer	128 023	192 320
Reparation hissar	24 626	17 535
Serviceavtal	5 558	4 933
El	31 101	29 768
Fjärrvärme	364 347	347 721
Vatten	40 723	38 929
Sophämtning	31 834	25 557
Fastighetsförsäkring	40 437	39 537
Bredband	67 320	56 101
Kabel-Tv	8 796	8 586
<b>Summa</b>	<b>791 943</b>	<b>815 209</b>

**Not 3 Övriga externa kostnader**

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Förbrukningsinventarier	625	10 931
Förbrukningsmaterial	2 654	1 150
Porto	3 758	3 688
Revisionsarvode	14 668	18 181
Förvaltningsarvode	51 657	50 159
Konsultarvode	3 042	-
Serviceavgift till branschorganisation	9 636	9 636
Bankkostnader	2 243	2 240
Övriga kostnader	9 397	7 215
<b>Summa</b>	<b>97 680</b>	<b>103 200</b>



## Not 4 Anställda och personalkostnader

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Löner och andra ersättningar:		
Styrelsearvode	36 000	45 000
Revisorsarvode	1 000	1 000
<b>Totala löner och ersättningar</b>	<b>37 000</b>	<b>46 000</b>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	8 602	11 850
<b>Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>45 602</b>	<b>57 850</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Byggnad</b>		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	2 228 231	2 228 231
Utgående anskaffningsvärde	2 228 231	2 228 231
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-481 150	-436 585
Årets avskrivning på byggnad	-11 141	-44 565
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-492 291	-481 150
<b>Utgående redovisat värde på byggnad</b>	<b>1 735 940</b>	<b>1 747 081</b>
<b>Renovering</b>		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	9 699 833	9 699 833
Årets inköp	-	-
Utgående anskaffningsvärde	9 699 833	9 699 833
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 591 361	-3 310 138
Årets avskrivningar	-281 223	-281 223
Utgående avskrivningar enligt plan	-3 872 584	-3 591 361
<b>Utgående redovisat värde för renovering</b>	<b>5 827 249</b>	<b>6 108 472</b>
<b>Renovering gästrum</b>		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	214 396	214 396
Årets inköp	-	-
Utgående anskaffningsvärde	214 396	214 396
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 720	-10 720
Årets avskrivningar	-10 720	-10 720
Utgående avskrivningar enligt plan	-21 440	-10 720
<b>Utgående redovisat värde för gästrum</b>	<b>192 956</b>	<b>203 676</b>

 M Mo Mj et

**Byggnadsinventarier**

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	409 455	409 455
Utgående anskaffningsvärde	409 455	409 455
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-61 419	-40 946
Årets avskrivningar	-20 473	-20 473
Utgående avskrivningar enligt plan	-81 892	-61 419
<b>Utgående redovisat värde för byggnadsinventarier</b>	<b>327 563</b>	<b>348 036</b>

**Mark**

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

**Taxeringsvärde**

	2012-12-31	2011-12-31
Taxeringsvärde byggnad:	17 779 000	17 779 000
Taxeringsvärde mark:	25 030 000	25 030 000
	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**

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Inventarier</b>		
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
<b>Utgående redovisat värde inventarier</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Bredband</b>		
Ingående anskaffningsvärde	23 318	
Årets inköp		23 318
Utgående anskaffningsvärde	23 318	23 318
Ingående avskrivningar	-4 664	
Årets avskrivning	-4 664	-4 664
Utgående avskrivningar enligt plan	-9 328	-4 664
<b>Utgående redovisat värde bredband</b>	<b>13 990</b>	<b>18 654</b>

*M. P. M. M. M.*

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalt Anticimex	16 950	309
Förutbetalt Anticimex	4 373	3 819
Förutbetalt Trygg Hansa	9 435	8 322
Förutbetalt Com hem	2 207	2 199
Förutbetalt Fastighetsägarna Stockholm	1 112	6 669
Förutbetalt Bredbandsbolaget	16 830	16 830
Övrigt	6 169	28 081
	<b>57 076</b>	<b>66 229</b>

### 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	459 539	-17 498	20 300
Disposition enligt föreningsstämma					-20 300
Överföring till underhållsfond			228 597		
lanspråktagande av underhållsfond			-46 673		
Balanseras i ny räkning				-161 624	
Årets resultat					113 369
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 830 731</b>	<b>582 000</b>	<b>641 463</b>	<b>-179 122</b>	<b>113 369</b>
	<u>År 2012</u>	<u>År 2011</u>			
*) Underhållsfond, balkonger	83 832	69 280			
Underhållsfond, övrigt	557 631	390 259			
	<b>641 463</b>	<b>459 539</b>			

### Not 9 Långfristiga skulder

	Ränta%	Räntan är bunden tom	Amorteringar år 2013 enl låneavtal	Lånebelopp 2012-12-31
Långgivare				
Stadshypotek	5,18	2013-03-30	24 000	749 000
Stadshypotek	3,96	2014-04-30	3 800	366 700
Stadshypotek	2,97	3-mån	-	300 000
Stadshypotek	2,97	3-mån	-	450 000
Stadshypotek	4,83	2019-04-30	31 964	751 122
Stadshypotek	3,83	2015-01-30	5 052	491 307
Stadshypotek	4,58	2014-09-01	54 000	1 561 500
Stadshypotek	2,90	3-mån	-	220 000
<b>Totalt</b>			<b>118 816</b>	<b>4 889 629</b>
Kortfristig del nästa års amortering				-118 816
				<b>4 770 813</b>

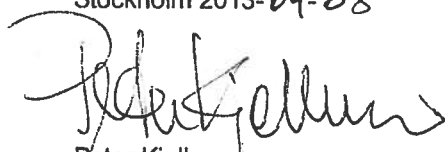
*[Handwritten signature]*


### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda hyresinkomster	132 859	140 672
Ber upplupen ränta	22 200	22 591
El	1 194	3 022
Fjärrvärme	48 422	43 144
Vatten	2 990	2 547
Ber internt revisionsarvode	1 000	1 000
Ber externt revisionsarvode	17 800	20 900
Ber styrelsearvoden	36 000	36 000
Ber sociala avgifter arvoden	11 625	11 625
Visma services	-	9 739
Städ	2 231	-
	<b>276 321</b>	<b>291 240</b>

### Underskrifter

Stockholm 2013-04-08


  
Peter Kjellman  
Styrelseordförande

  
Nina Pripp  
Kassör

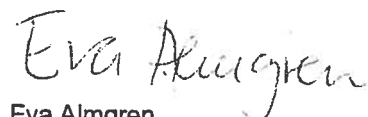
  
Mariann Odelhall  
Sekreterare

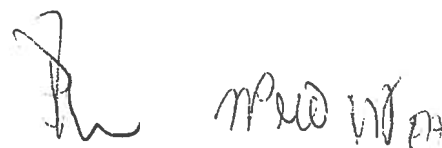
  
Mikael Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-04-09

  
Bengt Arnedal  
Auktoriserad revisor

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-04-08

  
Eva Almgren  
Intern revisor



Handwritten signature and text at the bottom right of the page.