

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Carolus Rex

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 1997-07-01 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
INOM VALLGRAVEN 41:5	1985	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Folksam.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

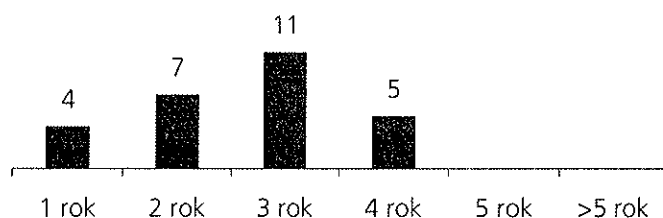
Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1988.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2449 kvadratmeter lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Övrigt	Cykelgarage. Gårdshus - förråd för föreningen. Tvättstuga.

#### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2015.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Uppfräsning av gård	2009 - 2010	Pågår
Omputsning av fasad	2007 - 2008	Avslutad 2008
Renovering av balkonger	2007	Avslutad 2008

#### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	bredband
Teknisk förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

#### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 27 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av: köpare.

#### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Julita Hein	Ledamot
Karin Elisabet Wedne	Ledamot
Matz Leif Ingemar Glenhage	Ledamot
Nils Daniel Tallbo	Ledamot

Bo Håkan Johansson	Suppleant
Hanna Kristin Falk	Suppleant
Monika Susanne Nilsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Pär Lindqvist	Ordinarie Intern
---------------	------------------

#### Valberedning

Olof Strandberg	Sammankallande
-----------------	----------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-31.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**

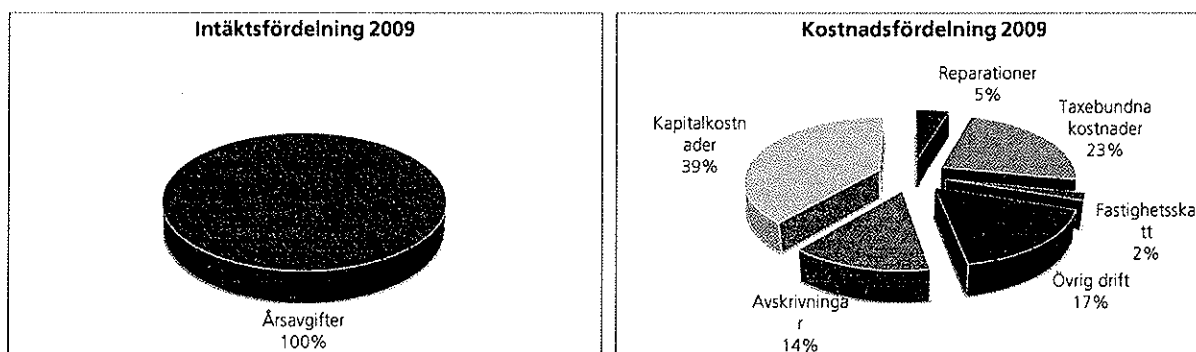
Slutfört vattenskadan i lägenhet 11a  
Uppsnygning av gården och rabatter  
Byte av torkskåp och fläktar på taket  
Vi har under året genomfört ny upphandling/upsägning av alla befintliga serviceavtal för att minska föreningens kostnader

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:**

Ny förråd och förvaring i cykelrummet samt ändring av soputrymmet  
Målning av fönsterkarmar på gårdssidan

**Föreningens ekonomi**

Fördelning intäkter och kostnader:



**Intäkter per kvadratmeter**

Årsavgifter	790 kr
Övriga intäkter	3 kr

**Kostnader per kvadratmeter**

Reparationer	33 kr
Taxebundna kostnader	169 kr
Fastighetsskatt	14 kr
Övrig drift	122 kr
Avskrivningar	99 kr
Kapitalkostnader	279 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2449 kvm bostäder

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	790	790	712	728
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 636	7 411	6 836	6 209
Elkostnad/kvm totalyta	23	20	21	21
Värmekostnad/kvm totalyta	105	95	92	92
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	16	15	14

**Skatter och avgifter**

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

**Dispositionsförslag**

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat

188 886

ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond

-2 723 643

**summa fritt eget kapital**

**-2 534 757**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs**

**-2 534 757**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 934 940	1 934 940
Övriga rörelseintäkter		6 571	9 600
		<b>1 941 511</b>	<b>1 944 540</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-161 329	-131 582
Reparationer		-75 020	-145 820
Periodiskt underhåll		-5 102	-947 000
Taxebundna kostnader		-413 707	-378 904
Övriga driftskostnader		-50 574	-47 671
Fastighetskatt		-34 344	-32 400
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-54 751	-50 370
Personalkostnader		-32 750	-30 100
Avskrivningar		-242 066	-243 566
		<b>-1 069 642</b>	<b>-2 007 413</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>871 869</b>	<b>-62 873</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		919	1 645
Räntekostnader		-683 901	-890 706
		<b>-682 982</b>	<b>-889 061</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>188 886</b>	<b>-951 934</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3	20 033 503
Pågående byggnation	Not 4	963 693
		<b>20 997 196</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC		2 300
		<b>2 300</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>20 999 496</b>	<b>20 277 869</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar		0
Skattefordringar		70 216
Övriga fordringar		12 382
Förutbetalda kostnader	Not 5	14 202
		<b>96 800</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
SBC klientmedel i SHB		443 360
		<b>443 360</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>540 160</b>	<b>600 415</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>21 539 656</b>	<b>20 878 284</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		1 845 408	1 845 408
Upplåtelseavgifter		3 023 699	3 023 699
Fond för yttre underhåll	Not 7	105 554	948 154
		<b>4 974 661</b>	<b>5 817 261</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-2 723 643	-2 614 309
Årets resultat		188 886	-951 934
		<b>-2 534 756</b>	<b>-3 566 243</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 439 904</b>	<b>2 251 018</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	18 584 000	18 149 000
		<b>18 584 000</b>	<b>18 149 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	116 000	0
Leverantörsskulder		7 463	113 347
Upplupna kostnader	Not 9	251 863	210 327
Förutbetalda avgifter och hyror		140 426	154 592
		<b>515 752</b>	<b>478 266</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>21 539 656</b>	<b>20 878 284</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	18 149 000	18 149 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2009	2008
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,5 %	0,5 %
Tvättstuga	10 %	10 %
Kabel-TV	10 %	10 %
Fasad	4,0 %	4,0 %
Tak	5,0 %	5,0 %

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid respektive års slut till: 6 988 685

Not 1	2009	2008
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 934 940	1 934 940
	<b>1 934 940</b>	<b>1 934 940</b>

Not 2	2009	2008
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	0	42 828
Fastighetsskötsel enl beställn	48 895	63 259
Snöröjning/sandning	5 540	7 844
Städning entreprenad	0	4 200
Hissbesiktning	2 413	2 295
Myndighetstillsyn	8 125	0
Gård	5 474	6 329
Serviceavtal	72 978	0
Förbrukningsmateriel	17 619	4 827
Fordon	285	0
	<b>161 329</b>	<b>131 582</b>



### Reparationer

Fastighet förbättringar	7 042	6 531
Brf Lägenheter	0	16 349
Tvättstuga	32 070	7 395
Entré/trapphus	1 980	0
Lås	10 478	3 155
VVS	0	-34 762
Ventilation	19 345	0
Hiss	0	80 416
Tak	0	7 963
Fasad	129	0
Fönster	0	2 753
Mark/gård/utemiljö	3 976	0
Vattenskada	0	56 020
	<b>75 020</b>	<b>145 820</b>

### Periodiskt underhåll

Fasad	5 102	947 000
	<b>5 102</b>	<b>947 000</b>

### Taxebundna kostnader

El	55 609	48 324
Värme	258 316	232 033
Vatten	40 741	39 657
Sophämtning/renhållning	59 041	53 160
Renhållning	0	5 730
	<b>413 707</b>	<b>378 904</b>

### Övriga driftskostnader

Försäkring	17 174	16 131
Kabel-TV	33 400	31 540
	<b>50 574</b>	<b>47 671</b>

### Fastighetsskatt/Kommunal avgift

**34 344**      **32 400**

### Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	2 203	2 042
Föreningskostnader	2 631	0
Förvaltningsarvode	40686	38 862
Arvode SBC övrigt	0	1 732
Förvaltningsarvoden övriga	1 000	0
Administration	4 161	3 664
Medlemsavgift SBC ek för	4 070	4 070
	<b>54 751</b>	<b>50 370</b>

### Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

### Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	25 000	23 100
Sociala kostnader	7 750	7 000
	<b>32 750</b>	<b>30 100</b>

<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	84 784	84 784
Förbättringar	157 282	158 782
	<b>242 066</b>	<b>243 566</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 069 642</b>	<b>2 007 413</b>
<b>Not 3</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	23 249 720	19 510 951
Nyanskaffningar	0	3 738 769
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>23 249 720</b>	<b>23 249 720</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-2 974 151	-2 730 584
Årets avskrivningar enligt plan	-242 066	-243 566
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 216 217</b>	<b>-2 974 151</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>20 033 503</b>	<b>20 275 569</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 400 000	2 400 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	22 000 000	22 000 000
Taxeringsvärde mark	12 800 000	12 800 000
	<b>34 800 000</b>	<b>34 800 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	34 800 000	34 800 000
	<b>34 800 000</b>	<b>34 800 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>		
Pågående om- och tillbyggnad	963 693	0
	<b>963 693</b>	<b>0</b>
<b>Not 5</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	5 852	47 198
Kabel-TV	8 350	8 350
	<b>14 202</b>	<b>55 548</b>

**Not 6  
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 845 408	0	0	1 845 408
Upplåtelseavgifter	3 023 699	0	0	3 023 699
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	105 554	-842 600	0	948 154
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 974 661</b>	<b>-842 600</b>	<b>0</b>	<b>5 817 261</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-2 723 643	-2 723 643	2 614 309	-2 614 309
Årets resultat	188 886	188 886	951 934	-951 934
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-2 534 756</b>	<b>-2 534 757</b>	<b>3 566 243</b>	<b>-3 566 243</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 439 904</b>	<b>-3 377 357</b>	<b>3 566 243</b>	<b>2 251 018</b>

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

**Vid årets början**

	2009	2008
Reservering enligt stadgar	0	104 400
Reservering enligt stämmobeslut	-842 600	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>105 554</b>	<b>948 154</b>

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2009-12-31	Belopp 2009-12-31	Belopp 2008-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	4,700 %	4 184 784	4 184 784	2012-02-15
SBAB	3,870 %	4 794 000	4 794 000	2011-04-13
SBAB	3,560 %	5 663 268	5 663 268	2011-01-12
SBAB	1,110 %	600 000	600 000	Rörligt
SBAB	1,190 %	2 806 948	2 906 948	Rörligt
SBAB	1,910 %	500 000	0	Rörligt
SBAB	1,870 %	151 000	0	2010-07-02
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>18 700 000</b>	<b>18 149 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-116 000</b>	<b>0</b>	
		<b>18 584 000</b>	<b>18 149 000</b>	

**Not 9**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

	2009-12-31	2008-12-31
Ei	6 273	5 020
Värme	59 382	30 674
Vatten	10 380	9 675
Sophämtning	9 898	12 469
Arvoden	25 000	25 000
Sociala avgifter	7 750	7 000
Ränta	101 180	120 489
	<b>219 863</b>	<b>210 327</b>

