

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Carolus Rex

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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

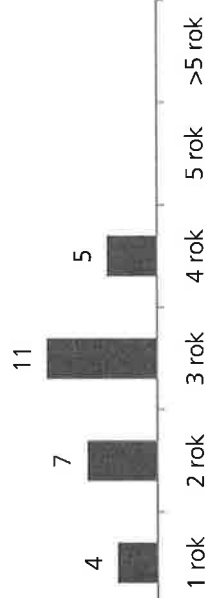
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1988.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 449 kvadratmeter lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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
Ventilations genomgång	2010 - 2011	Pågått
Nya förråd	2010 - 2011	Pågått
Läsbyte entré och gemensamma lokaler	2010	Avslutad
Nytt soprum	2010	Avslutad 2010
Uppfräsning av gård	2009 - 2011	Pågått
Omputsning av fasad	2007 - 2008	Avslutad 2008
Renovering av balkonger	2007	Avslutad 2008

Förvaltning

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

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:

Bo Håkan Johansson	Ordförande
Nils Daniel Tallbo	Ledamot
Peter Svensson	Ledamot
Julita Hein	Ledamot
Matz Leif Ingemar Glenhage	Ledamot

Jan-Erik Persson	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 2010-06-06.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

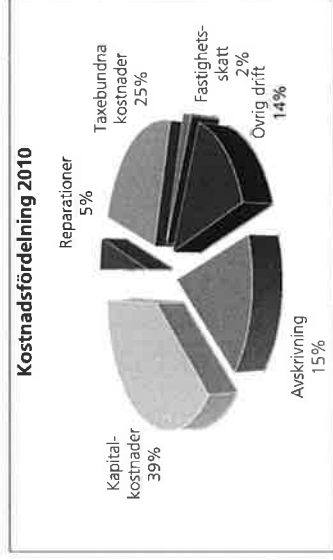
Nya förråd och förvaring i tidigare cykelrummet.
Nytt soputrymme i tidigare förråd.
Fortsatt uppsnygning av gården samt låsbyte i allmänna utrymmen och portar.
Rensning och genomgång av all ventilation, åtgärder kommer att genomföras under 2011.
Renovering av toalett vid tvättstugan och vissa yttertrappor.
Målning av fönster på innergården.
Minskade kostnader via eget arbete och fortsatt översyn av befintliga avtal/lån.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Färdigställa föreningens utrymme i tidigare cykelförråd.
Åtgärda påpekande efter ventilationsbesiktningen och byte av fläktar på taket.
Planering av uppräschning av trapphus och målning av tak.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter 790 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer 32 kr
Taxebundna kostnader 165 kr
Fastighetskatt 14 kr
Övrig drift 92 kr
Avskrivningar 103 kr
Kapitalkostnader 265 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2449 kvm bostäder

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	790	790	790	712
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 573	7 636	7 411	6 836
Elkostnad/kvm totalyta	16	23	20	21
Värmekostnad/kvm totalyta	113	105	95	92
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	17	16	15

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:
årets resultat
ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar
summa ansamlad förlust

297 542
-2 534 756
-123 600
-2 360 814

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
att i ny räkning överförs

-2 360 814

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2010 **2009**

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	1 934 940	1 934 940
Övriga rörelseintäkter	1 658	6 571
	1 936 598	1 941 511

Not 1

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	-69 759	-161 329
Reparationer	-78 400	-75 020
Periodiskt underhåll	0	-5 102
Taxebundna kostnader	-403 352	-413 707
Övriga driftskostnader	-51 537	-50 574
Fastighetskatt	-34 479	-34 344
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-70 622	-54 751
Personalkostnader	-32 960	-32 750
Avskrivningar	-251 703	-242 066
	-992 811	-1 069 642

Not 2

RÖRELSERESULTAT

943 787 **871 869**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	2 414	919
Räntekostnader	-648 659	-683 901
	-646 245	-682 982

ÅRETS RESULTAT

297 542 **188 886**

	2010-12-31	2009-12-31
BALANSRÄKNING		
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	20 745 493	20 033 503
Not 3		
Pågående byggnation	0	963 693
Not 4		
	20 745 493	20 997 196
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 300	2 300
	2 300	2 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	20 747 793	20 999 496
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	80 537	70 216
Övriga fordringar	44 031	12 382
Förutbetalda kostnader	14 772	14 202
Not 5		
	139 340	96 800
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	602 035	0
SBC klientmedel i SHB	266 055	443 360
	868 090	443 360
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 007 430	540 160
SUMMA TILLGÅNGAR	21 755 223	21 539 656

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	1 845 408	1 845 408
Upplåtelseavgifter	3 023 699	3 023 699
Fond för yttre underhåll	229 154	105 554
	5 098 261	4 974 661
Ansamlad förlust		
Ansamlad förlust	-2 658 356	-2 723 643
Årets resultat	297 542	188 886
	-2 360 815	-2 534 756
SUMMA EGET KAPITAL	2 737 446	2 439 904
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	18 394 475	18 584 000
	18 394 475	18 584 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	151 000	116 000
Leverantörsskulder	51 291	7 463
Upplupna kostnader	274 461	251 863
Förutbetalda avgifter och hyror	146 550	140 426
	623 302	515 752
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	21 755 223	21 539 656
Ställda säkerheter		
Uttagna fastighetsinteckningar	18 700 000	18 149 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

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 anskaffningsvärdet 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.

AVSKRIVNINGAR

Byggnader	2010	2009
Fastighetsrenovering	0,5%	0,5%
Tvättstuga	1%	1%
Kabel-TV	10%	10%
Fasad	10%	10%
Tak	4%	4%
	5%	5%

Not 1 ÅRSavgIFTER OCH HYROR

Årsavgifter	2010	2009
	1 934 940	1 934 940
	1 934 940	1 934 940

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetskötsel enl beställn	0	48 895
Snöröjning/sandning	0	5 540
Sotning	16 688	0
Hissbesiktning	2 449	2 413
Myndighetstillsyn	0	8 125
Gemensamma utrymmen	3 435	0
Gård	21 295	5 474
Serviceavtal	0	72 978
Förbrukningsmateriel	25 892	17 619
Fordon	0	285
	69 759	161 329

Not 2 Forts.			
Avskrivningar			
Byggnad	84 784	84 784	
Förbättringar	166 919	157 282	
	251 703	242 066	
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	992 811	1 069 642	
Not 3	2010-12-31	2009-12-31	
BYGGNADER OCH MARK			
Akkumulerade anskaffningsvärdet			
Vid årets början	23 249 720	23 249 720	
Nyanskaffningar	963 693	0	
Utgående anskaffningsvärde	24 213 413	23 249 720	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader			
Vid årets början	-3 216 217	-2 974 151	
Årets avskrivningar enligt plan	-251 703	-242 066	
Utgående avskrivning enligt plan	-3 467 919	-3 216 217	
Planenligt restvärde vid årets slut	20 745 493	20 033 503	
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 400 000	2 400 000	
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad	23 600 000	22 000 000	
Taxeringsvärde mark	17 600 000	12 800 000	
	41 200 000	34 800 000	
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande			
Bostäder	41 200 000	34 800 000	
	41 200 000	34 800 000	
Not 4	2010-12-31	2009-12-31	
PÅGÅENDE BYGGNATION			
Pågående om- och tillbyggnad	0	963 693	
	0	963 693	
Not 5	2010-12-31	2009-12-31	
FÖRUTBETALDA KOSTNADER			
Försäkring	5 988	5 852	
Kabel-TV	8 784	8 350	
	14 772	14 202	

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
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	229 154	123 600	0	105 554
Summa bundet eget kapital	5 098 261	123 600	0	4 974 661
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 658 356	-123 600	188 886	-2 723 643
Årets resultat	297 542	297 542	-188 886	188 886
Summa ansamlad förlust	-2 360 815	173 942	0	-2 534 756
Summa eget kapital	2 737 446	297 542	0	2 439 904

**Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**
Vid årets början
Reservering enligt stadgar
Reservering enligt stämmobeslut
Vid årets slut

	2010	2009
Vid årets början	105 554	948 154
Reservering enligt stadgar	123 600	0
Reservering enligt stämmobeslut	0	-842 600
Vid årets slut	229 154	105 554

**Not 8
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	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	2,550 %	597 822	600 000	2011-02-02
SBAB	2,970 %	2 806 948	2 806 948	2012-11-05
SBAB	2,730 %	498 653	500 000	2011-03-07
SBAB	1,120 %	0	151 000	Avslutat
Summa skulder till kreditinstitut		18 545 475	18 700 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-151 000	-116 000	
		18 394 475	18 584 000	

Not 9
UPPLUPNA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
El	4 081	6 273
Värme	48 342	59 382
Vatten	10 691	10 380
Sophämtning	8 861	9 898
Arvoden	75 000	50 000
Sociala avgifter	22 710	14 750
Ränta	104 776	101 180
	274 461	251 863

GÖTEBORG den 25/5 2011



Bo Håkan Johansson
Ordförande



Julita Hein
Ledamot



Nils Daniel Tallbo
Ledamot



Mats Leif Ingemar Glenhage
Ledamot

Peter Svensson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den

22 / 5

2011



Pär Lindqvist
Intern revisor

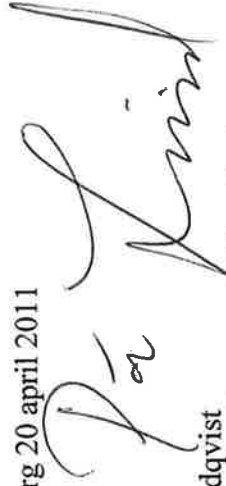
Revisionsberättelse för Bfr Carolus Rex, verksamhetsåret 2010:

Undertecknad, av Bfr Carolus Rex ordinariestämma 2007 utsedd revisor, får efter genomförd granskning avlägga följande rapport:

Undertecknad har granskat årsredovisningen, räkenskaperna och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2010 genom att ta del av handlingar, som ansetts erforderliga för granskningens genomförande.

Vid granskningen har inga anmärkningar framkommit utan undertecknad tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultatet och balansräkningen, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag, beviljar styrelsens ledamöter och ordförande ansvarsfrihet för förvaltningen under verksamhetsåret 2010.

Göteborg 20 april 2011



Pär Lindqvist

Av ordinarie föreningsstämma 2007 utsedd revisor