

Kallelse till föreningsstämma

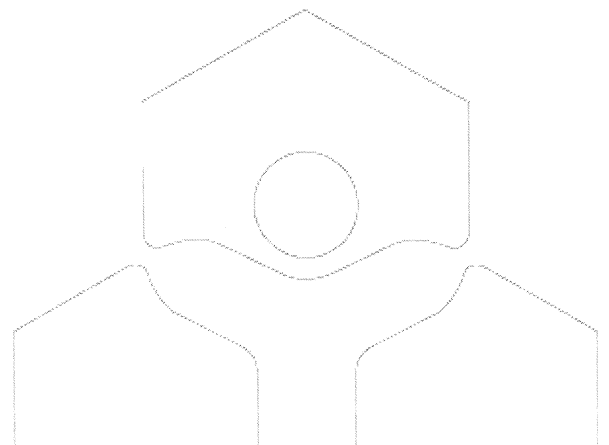
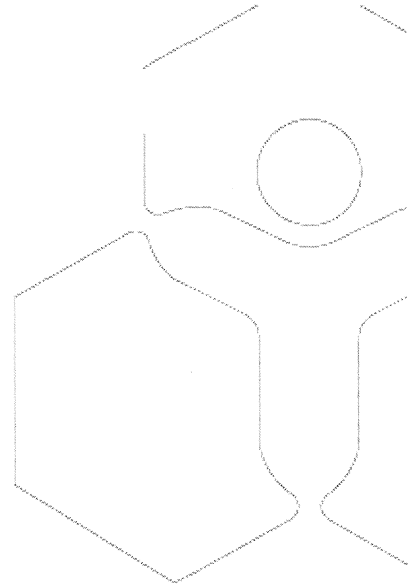
Datum och tid: Söndag den 26 maj 2013 kl. 17:00
Lokal: Gården

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende. Inga ärenden anmälda.
18. Stämmans avslutande
19. Genomgång av styrelsens fastställda budget

Göteborg den 25 mars 2013

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Carolus Rex



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Carolus Rex

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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 2005-05-30 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 via Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

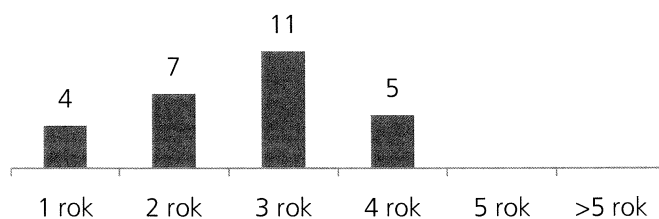
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1988.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 449 kvadratmeter, varav 2 449 kvadratmeter utgör 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 underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning och plåtarbeten på tak och balkonger	2012	Avslutad
Renovering av fläktar	2012	Avslutad
Yttertrappa 11B	2011	Avslutad 2011
Altaner Trägolv	2011	Avslutad 2011
Ventilations genomgång	2010 - 2011	Avslutad 2011
Låsbyte entré och gemensamma lokaler	2010	Avslutad
Nytt soprum	2010	Avslutad 2010
Nya förråd	2010 - 2011	Avslutad 2011
Uppfräsning av gård	2009 - 2013	Pågår
Omputsning av fasad	2007 - 2008	Avslutad 2008
Renovering av balkonger	2007	Avslutad 2008
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering och sanering av källarförråd	2013	Klart mars 2013
Ny portar och lås	2013	Planerat till juni 2013
Målning av trapphus	2014	
Hissrenovering	2015	

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.

Ingen av föreningens medlemslägenheter har överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anders Jacobsson	Ledamot
Jan-Erik Elvin Persson	Ledamot
Bo Håkan Johansson	Ledamot
Matz Leif Ingemar Glenhage	Ledamot
Julita Hein	Ledamot

Matti Melin	Suppleant
-------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Olof Strandberg	Sammanställande
-----------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-27.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Fortsatt uppfräschning av gården.

Nya trägolv på ett antal altaner.

Målning av tak.

Färdigställt gemensamma förråd.

Genomgång av takfläktar.

Löpande underhåll.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Nya portar/ytterdörrar och kodlås. Klart juni 2013 enligt plan

Sanering av våra källarförråd. Klart mars 2013

Åtgärdat vissa vattenskador.

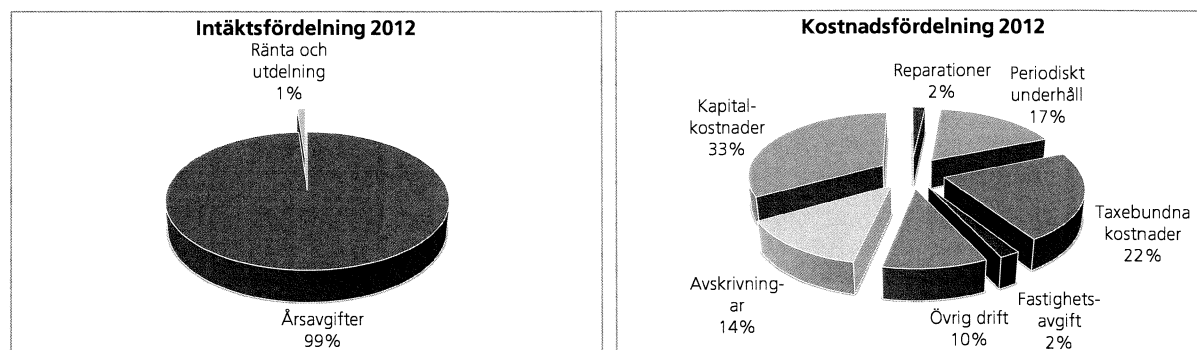
Föreningens ekonomi

Föreningslån har amorterats med

400.000 kr 2011

300.000 kr 2012

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 449 kvm bostäder.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	790	790	790	790
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 307	7 408	7 573	7 636
Elkostnad/kvm totalyta	18	17	16	23
Värmekostnad/kvm totalyta	110	107	113	105
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	19	17	17
Kapitalkostnader/kvm totalyta	250	273	265	279

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	109 651
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-2 000 493
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-123 600
summa ansamlad förlust	-2 014 442

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-2 014 442**

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

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 934 934	1 934 940
Övriga rörelseintäkter		376	320
		1 935 310	1 935 260
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-51 469	-43 596
Reparationer		-31 965	-48 801
Periodiskt underhåll		-312 500	0
Taxebundna kostnader		-413 384	-395 927
Övriga driftskostnader		-57 675	-54 664
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-36 855	-35 154
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-81 748	-71 067
Personalkostnader		0	96 299
Avskrivningar		-248 659	-248 703
		-1 234 255	-801 613
RÖRELSERESULTAT		701 055	1 133 647
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		21 838	18 674
Räntekostnader		-613 243	-668 400
		-591 405	-649 726
ÅRETS RESULTAT		109 651	483 922

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	20 248 132	20 496 791
	20 248 132	20 496 791
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	2 300	2 300
	2 300	2 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	20 250 432	20 499 091
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	78 161	79 862
Övriga fordringar	3 106	2 560
Förutbetalda kostnader Not 4	16 769	15 633
	98 036	98 055
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	840 773	719 698
SBC klientmedel i SHB	364 975	383 461
	1 205 748	1 103 159
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 303 784	1 201 214
SUMMA TILLGÅNGAR	21 554 215	21 700 304

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 845 408	1 845 408
Upplåtelseavgifter		3 023 699	3 023 699
Fond för yttre underhåll	Not 6	476 354	352 754
		5 345 461	5 221 861
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 124 093	-2 484 415
Årets resultat		109 651	483 922
		-2 014 443	-2 000 493
SUMMA EGET KAPITAL		3 331 018	3 221 367
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	17 694 164	18 136 679
		17 694 164	18 136 679
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	200 000	4 500
Leverantörsskulder		34 638	28 883
Upplupna kostnader	Not 8	161 685	155 390
Förutbetalda avgifter och hyror		132 710	153 485
		529 033	342 258
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		21 554 215	21 700 304
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	18 149 000	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 anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsrenovering	1%	1%
Tvättstuga	10%	10%
Kabel-TV	10%	10%
Fasad	4%	4%
Tak	5%	5%

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

Not 1	2012	2011
ÅRSavgifter och Hyror		
Årsavgifter	1 934 934	1 934 940
	1 934 934	1 934 940

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTnader		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård beställ	14 362	2 844
Hissbesiktning	2 601	2 565
Gemensamma utrymmen	1 103	993
Gård	11 448	22 245
Förbrukningsmateriel	7 705	14 949
Brandskydd	14 250	0
	51 469	43 596

Reparationer		
Tvättstuga	1 006	9 221
Entré/trapphus	0	149
Lås	0	4 327
VVS	2 606	415
Ventilation	14 710	0
Hiss	13 643	31 267
Fönster	0	3 422
	31 965	48 801

Periodiskt underhåll		
Tak	312 500	0
	312 500	0

Not 2 fortsättning	2012	2011
Taxebundna kostnader		
El	43 644	42 376
Värme	268 489	262 411
Vatten	49 818	45 518
Sophämtning/renhållning	51 433	45 622
	413 384	395 927
Övriga driftskostnader		
Försäkring	21 503	19 164
Kabel-TV	36 172	35 500
	57 675	54 664
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 855	35 154
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	0	1 375
Tele och datakommunikation	2 698	2 389
Inkassering avgift/hyra	1 800	0
Föreningskostnader	7 729	4 987
Styrelseomkostnader	13 995	15 673
Fritids och Trivselkostnader	990	0
Förvaltningsarvode	40 407	38 710
Förvaltningsarvoden övriga	6 460	1 213
Administration	3 269	2 320
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 400	4 400
	81 748	71 067
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	0	-75 000
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	1 411
Sociala kostnader	0	-22 710
	0	-96 299
Avskrivningar		
Byggnad	84 784	84 784
Förbättringar	163 875	163 919
	248 659	248 703
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 234 255	801 613
Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	24 213 413	24 213 413
Utgående anskaffningsvärde	24 213 413	24 213 413
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 716 622	-3 467 919
Årets avskrivningar enligt plan	-248 659	-248 703
Utgående avskrivning enligt plan	-3 965 281	-3 716 622

Not 3 fortsättning	2012-12-31	2011-12-31
Planenligt restvärde vid årets slut	20 248 132	20 496 791
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 400 000	2 400 000

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 600 000	23 600 000
Taxeringsvärde mark	17 600 000	17 600 000
	41 200 000	41 200 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	41 200 000	41 200 000
	41 200 000	41 200 000

Not 4	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	7 457	6 590
Kabel-TV	9 312	9 043
	16 769	15 633

**Not 5
EGET KAPITAL**

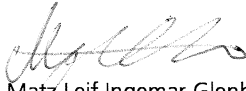
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 845 408	0	0	1 845 408
Upplåtelseavgifter	3 023 699	0	0	3 023 699
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	476 354	123 600	0	352 754
Summa bundet eget kapital	5 345 461	123 600	0	5 221 861
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 124 093	-123 600	483 922	-2 484 415
Årets resultat	109 651	109 651	-483 922	483 922
Summa ansamlad förlust	-2 014 443	-13 949	0	-2 000 493
Summa eget kapital	3 331 018	109 651	0	3 221 367

Not 6	2012	2011
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	352 754	229 154
Reservering enligt stadgar	123 600	123 600
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	476 354	352 754

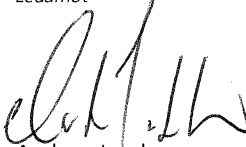
Not 7	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31	ändringsdag
SBAB	3,700 %	4 184 784	4 184 784	2016-02-15
SBAB	3,600 %	4 794 000	4 794 000	2014-08-14
SBAB	3,150 %	5 663 268	5 663 268	2013-08-14
SBAB	3,860 %	0	195 458	Avslutat
SBAB	2,920 %	2 806 948	2 806 948	2015-05-04
SBAB	3,920 %	445 164	496 721	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		17 894 164	18 141 179	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	-4 500	
		17 694 164	18 136 679	

Not 8	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	4 585	3 326
Värme	43 395	33 207
Vatten	12 307	11 403
Sophämtning	9 107	7 411
Ränta	92 291	100 043
	161 685	155 390

GÖTEBORG den 18/14 2013


Matz Leif Ingemar Glenhage
Ledamot

Julita Hein
Ledamot


Anders Jacobsson
Ledamot

Bo Håkan Johansson
Ledamot


Jan-Erik Elvin Persson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 12/14 2013

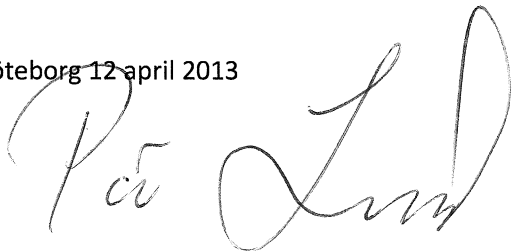

Pär Lindqvist
Intern revisor

Revisionsberättelse för Bfr Carolus Rex, verksamhetsåret 2012:

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 2012 genom att ta del av handlingar som ansetts erforderliga för granskningens genomförande.

Vid granskningen har inga anmärkningar framkommit utan undertecknad tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat och balansräkningen disponerar resultatet enligt styrelsens förslag, beviljar styrelsens ledamöter och ordförande ansvarsfrihet för förvaltningen under verksamhetsåret 2012.

Göteborg 12 april 2013

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Pär Lindqvist', written in black ink.

Pär Lindqvist

Av ordinarie föreningsstämma 2007 utsedd revisor

BUDGET	Budget 2013	Utfall 2012	Budget 2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1 934 932	1 934 934	1 935 000
Öresutjämnin	0	6	0
Övriga intäkter	0	370	0
	1 934 932	1 935 310	1 935 000
 RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställ	-6 000	-14 362	0
Hissbesiktning	-2 600	-2 601	-2 600
Gemensamma utrymmen	0	-1 103	0
Gård	-10 000	-11 448	-15 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-7 705	-20 000
Brandskydd	0	-14 250	0
	-28 600	-51 469	-37 600
 Reparationer			
Fastighet förbättringar	-75 000	0	-75 000
Tvättstuga	0	-1 006	0
VVS	0	-2 606	0
Ventilation	0	-14 710	0
Hiss	0	-13 643	0
Övrigt	0	0	-300 000
	-75 000	-31 965	-375 000
 Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	-300 000	0	0
Tak	0	-312 500	0
	-300 000	-312 500	0
 Taxebundna kostnader			
El	-46 000	-43 644	-43 000
Värme	-263 000	-268 489	-299 000
Vatten	-49 000	-49 818	-44 000
Sophämtning/renhållning	-50 000	-51 433	-47 000
	-408 000	-413 384	-433 000
 Övriga driftskostnader			
Försäkring	-23 000	-21 503	-19 800
Kabel-TV	-37 000	-36 172	-36 500
	-60 000	-57 675	-56 300
 Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-38 340	-36 855	-36 500
	-38 340	-36 855	-36 500

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	0	0	-1 000
Tele och datakommunikation	-3 000	-2 698	-2 500
Inkassering avgift/hyra	0	-1 800	0
Föreningskostnader	-7 000	-7 729	-5 000
Styrelseomkostnader	-20 000	-13 995	-15 000
Fritids och Trivselkostnader	0	-990	0
Förvaltningsarvode	-42 000	-40 407	-40 400
Förvaltningsarvoden övriga	-1 500	-6 460	-1 500
Administration	-5 000	-3 269	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 500	-4 400	-4 500
	-83 000	-81 748	-74 900

Personalkostnader

Styrelsearvode	0	0	-25 000
Arbetsgivaravgifter	0	0	-8 000
	0	0	-33 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-85 000	-84 784	-85 000
Förbättringar	-164 000	-163 875	-164 000
	-249 000	-248 659	-249 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 241 940 -1 234 255 -1 295 300

RÖRELSERESULTAT

692 992 701 055 639 700

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	0	21 246	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	46	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	546	0
Låneräntor	-638 000	-613 056	-609 000
Övriga räntekostnader	0	-187	0
	-638 000	-591 405	-609 000

RESULTAT

54 992 109 651 30 700