

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Carolus Rex

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 2010-06-06 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Hanna Kristin Falk	Ledamot
Bengt Anders Jakobsson	Ledamot
Jan-Erik Elvin Persson	Ledamot
Charles Richard Renström	Ledamot
Karin Elisabet Wedne	Ledamot

Sonny Länn	Suppleant
Matti Vilhelm Melin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Joakim Engsner	Ordinarie Intern
Julio Abreau	Suppleant Intern

Valberedning

Darko Antunovic
Julita Hein

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
INOM VALLGRAVEN 41:5	1985	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

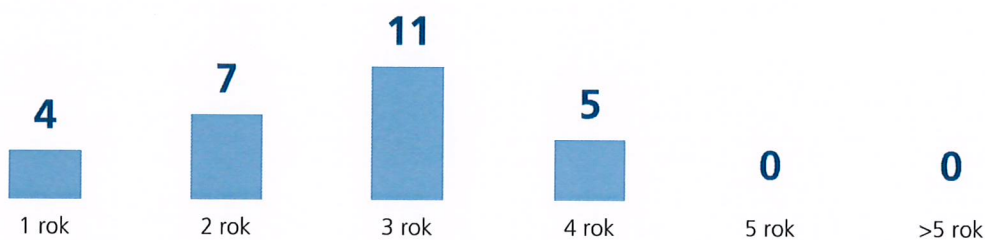
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1988.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 449 m², varav 2 449 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

Tvättstuga

Kommentar

Innergård med cykelparkering under tak. Förråd och arbetsrum för föreningen.

2 tvättmaskiner, 1 torkskåp, 1 torktumlare, 1 varmmangel.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Ny torktumlare och service tvättmaskin	2016	
Renovering av trapphus	2015 - 2016	
Dörröppnare porten 11 A	2015	
Ny gårdsmur och blomsterrabatt	2014 - 2015	
Utvändig fuktskada mot grannfastigheten	2014 - 2015	
Trapphusrenovering byte av dörrar	2014 - 2015	
Nya Portar	2013	
Sanering av källarförråd	2013	
Renovering av fläktar	2012	
Målning och plåtarbeten på tak och balkonger	2012	
Yttertrappa 11B	2011	
Altaner Trägol	2011	
Nya förråd	2010 - 2011	
Nytt soprum	2010	
Ventilations genomgång	2010 - 2011	
Låsbyte entré och gemensamma lokaler	2010	
Uppfräsning av gård	2009 - 2015	
Omputsning av fasad	2007 - 2008	
Renovering av balkonger	2007 - 2008	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Slipning av stengolv trapphus	2017	Planerar att utföras under hösten
Byte och renovering av fläktar	2017	Kommer att utföras under våren
Målning takplåt på terrasser	2018	
Byte av radiator/termostatventiler	2018	
Utvändig fönstermålning	2018	Möjligen påbörjas på våning 6 under hösten -17
Fjärrvärmeundercentral	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hiss service	Kone Hissar
Snöröjning, halkbekämpning	Göteborgs stad

Föreningens ekonomi

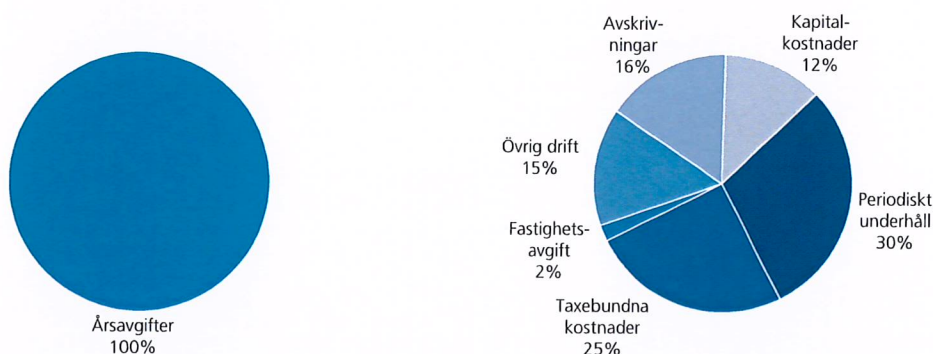
Föreningen har lån i SBAB om totalt 17,017.038:- varav 2 lån är bundna till 2019 och två ligger rörligt på 3 månaders ränta. Föreningen har som mål att amortera i nivå med avskrivningarna, dvs ca 266 000kr/år. Under 2016 har en mindre del amorterats med anledning av höga underhållskostnader och oplanerade renoveringskostnader. Detta avses att kompenseras under 2017.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2016-07-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	879 761	805 005
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 789 836	1 951 752
Finansiella intäkter	2 186	3 742
Minskning kortfristiga fordringar	0	92 070
Ökning av kortfristiga skulder	0	181 819
	1 792 022	2 229 382
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 216 436	1 475 818
Finansiella kostnader	207 589	308 730
Ökning av kortfristiga fordringar	31 953	0
Minskning av långfristiga skulder	104 479	370 078
Minskning av kortfristiga skulder	175 495	0
	1 735 953	2 154 626
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	935 830	879 761
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	56 069	74 756

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målning av samtliga trapphus slutfördes

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49 st

Tillkommande medlemmar: 6 st

Avgående medlemmar: 14 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	731	790	790	790
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 970	7 013	7 164	7 225
Elkostnad/m ² totalyta	14	18	15	18
Värmekostnad/m ² totalyta	101	92	82	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	26	18	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	85	126	204	240
Soliditet (%)	16	15	15	17
Resultat efter finansiella poster (tkr)	102	-95	-344	233
Nettoomsättning (tkr)	1 790	1 935	1 935	1 935

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 449 m² bostäder.

Förändringar 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	915 754	352 000	0	563 754
S:a bundet eget kapital	5 784 861	352 000	0	5 432 861
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 660 291	-352 000	-95 324	-2 212 967
Årets resultat	101 727	101 727	95 324	-95 324
S:a ansamlad förlust	-2 558 564	-250 273	0	-2 308 291
S:a eget kapital	3 226 297	101 727	0	3 124 569

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	101 727
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 308 291
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-352 000
summa balanserat resultat	-2 558 564

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

421 174
-2 137 390

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 789 836	1 934 940
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	16 812
Summa rörelseintäkter		1 789 836	1 951 752
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 104 116	-1 403 573
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 321	-72 190
Personalkostnader	Not 6	0	-56
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-266 269	-266 269
Summa rörelsekostnader		-1 482 705	-1 742 088
RÖELSERESULTAT		307 131	209 664
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 186	3 742
Räntekostnader och liknande resultatposter		-207 589	-308 730
Summa finansiella poster		-205 403	-304 988
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		101 727	-95 324
ÅRETS RESULTAT		101 727	-95 324

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	19 553 365	19 819 634
Summa materiella anläggningstillgångar	19 553 365	19 819 634
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	2 300	2 300
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 300	2 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	19 555 665	19 821 934
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	598 025	512 048
Summa kortfristiga fordringar	598 025	512 048
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	374 791	372 746
Summa kassa och bank	374 791	372 746
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	972 816	884 794
SUMMA TILLGÅNGAR	20 528 481	20 706 728

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 869 107	4 869 107
Fond för yttre underhåll	Not 11	915 754	563 754
Summa bundet eget kapital		5 784 861	5 432 861
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 660 291	-2 212 967
Årets resultat		101 727	-95 324
Summa fritt eget kapital		-2 558 564	-2 308 291
SUMMA EGET KAPITAL		3 226 297	3 124 569
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	16 965 128	16 740 586
Summa långfristiga skulder		16 965 128	16 740 586
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	104 479	433 500
Leverantörsskulder		84 710	223 412
Skatteskulder		2 611	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	145 256	184 661
Summa kortfristiga skulder		337 056	841 573
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 528 481	20 706 728

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsrenovering	100 år	100 år
Fasad	25 år	25 år
Tak	20 år	20 år
Portar/säkerhetsdörrar	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 789 813	1 934 932
Öresutjämning	23	7
	1 789 836	1 934 940

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	0	16 632
Övriga intäkter	0	180
	0	16 812

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	599
	Städning entreprenad	2 895	0
	Hissbesiktning	3 084	2 994
	Gemensamma utrymmen	10 171	0
	Gård	8 225	6 373
	Serviceavtal	26 683	26 354
	Förbrukningsmateriel	1 977	3 374
	Teleport/hissanläggning	3 000	0
	Brandskydd	5 125	2 488
	Fordon	846	4 369
		62 006	46 551
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	733
	Gemensamma utrymmen	0	14 389
	Tvättstuga	3 178	63 589
	Lås	369	9 289
	VVS	4 269	4 840
	Värmeanläggning/undercentral	1 147	11 556
	Hiss	5 259	58 876
	Vattenskada	0	50 671
		14 222	213 943
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	44 305	0
	Tvättstuga	26 483	0
	Entré/trapphus	347 551	651 218
	Elinstallationer	47 700	0
	Mark/gård/utemiljö	32 506	0
		498 545	651 218
	Taxebundna kostnader		
	El	34 188	44 956
	Värme	247 902	225 277
	Vatten	83 555	64 523
	Sophämtning/renehållning	55 530	53 638
		421 175	388 394
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 226	25 896
	Kabel-TV	44 706	44 009
		73 932	69 905
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 236	33 561
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 104 116	1 403 573

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	1 225	1 200
	Tele- och datakommunikation	2 523	3 230
	Inkassering avgift/hyra	850	600
	Hysesförluster	0	0
	Föreningskostnader	1 918	1 529
	Styrelseomkostnader	15 134	9 677
	Fritids- och trivselkostnader	901	1 849
	Förvaltningsarvode	45 099	43 332
	Förvaltningsarvodena övriga	35 625	3 688
	Administration	926	2 466
	Konsultarvode	3 500	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 620	4 620
		112 321	72 190
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Kostnadsersättningar	0	56
		0	56
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	84 784	84 784
	Förbättringar	181 485	181 485
		266 269	266 269

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 565 616	24 565 616
	Utgående anskaffningsvärde	24 565 616	24 565 616
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 745 982	-4 479 712
	Årets avskrivningar enligt plan	-266 269	-266 269
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 012 251	-4 745 982
	Planenligt restvärde vid årets slut	19 553 365	19 819 634
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 400 000	2 400 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde mark	39 000 000	22 600 000
		67 000 000	48 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	67 000 000	48 600 000
		67 000 000	48 600 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	-2 752	5 033
	Klientmedel hos SBC	561 039	507 015
	Fordringar	39 738	0
		598 025	512 048
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 300	2 300
		2 300	2 300
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	563 754	767 954
	Reservering enligt stadgar	352 000	145 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-350 000
	Vid årets slut	915 754	563 754

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	0,880 %	4 776 607	4 781 086	2017-08-15
SBAB	1,330 %	4 184 784	4 184 784	2019-02-19
SBAB	0,880 %	2 606 948	2 706 948	2017-05-08
SBAB	1,330 %	5 501 268	5 501 268	2019-02-19
Summa skulder till kreditinstitut		17 069 607	17 174 086	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-104 479	-433 500	
		16 965 128	16 740 586	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 547 212 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	18 700 000	18 700 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av frånluftsfläktar kommer att ske under våren

Slipning, impregnering och våtkristallisering av samtliga golv och trappor i trapphus.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
Ränta	30 426	42 037
Förutbetalda avgifter o hyror	114 830	142 624
	145 256	184 661

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den / 2017

Hanna Kristin Falk
Ledamot

Bengt Anders Jakobsson
Ledamot

Jan-Erik Elvin Persson
Ledamot

Charles Richard Renström
Ledamot

Karin Elisabet Wedne
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Joakim Engsner
Intern revisor