



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Carolus Rex



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Carolus Rex

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- 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 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 har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Claes Reimers	Ordförande
Joakim Engsner	Kassör
Alexander Almér	Ledamot
Inga Persson	Ledamot
Sebastian Tham	Ledamot

Anne Lee Anderson	Suppleant
Linnéa Gustafsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sofia Bäck	Ordinarie Extern	Freck Konsulting AB
------------	------------------	---------------------

Valberedning

Darko Antunovic	Sammanställande
Julita Hein	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
INOM VALLGRAVEN 41:5	1985	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

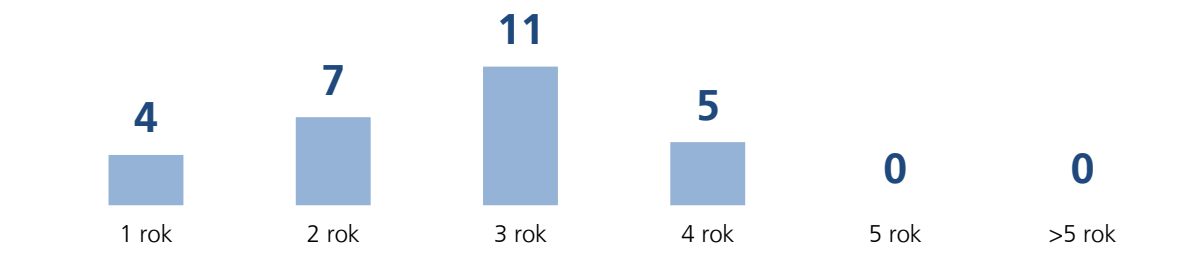
Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1988.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Innergård med cykelparkering under tak. Förråd och arbetsrum för föreningen.
Tvättstuga	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	Kommentar
Målning av fönster våning 1-3	2021	
Byte av porttelefoni	2021	
Byte av tvättmaskiner	2021	
Skyddsglas på balkonger våning 5 och 6	2021	
Målning av fönster våning 4 och 5	2020	Endast exteriört
Uppsnyggning av rabatter på utsidan	2020	
Energideklaration och Radonmätning	2020	
Byte av fönster i kupor på våning 6	2019	
Målning av smidesstaket	2019	
Byte och renovering av fläktar	2018	
Renovering av innergård samt fuktskydd mot fasad i markplan	2018	
Byte av radiator/termostatventiler	2017	
Fjärrvärmeundercentral	2017	
Renovering av trapphus	2015 - 2016	
Dörröpnare porten 11 A	2015	
Trapphusrenovering byte av dörrar	2014 - 2015	
Ny gårdsmur och blomsterrabatt	2014 - 2015	
Utvändig fuktskada mot grannfastigheten	2014 - 2015	
Nya Portar	2013	
Sanering av källarförråd	2013	
Målning och plåtarbeten på tak och balkonger	2012	
Renovering av fläktar	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	
Indragning av fiber	2022	
Målning av plåt runt terasser mm	2023	

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
Trottoarskötsel	Göteborgs stad
Underhåll av maskiner i tvättstuga	Electrolux Laundry Systems
Trappstädning	Ekonomistäd AB

Föreningens ekonomi

Föreningen har samtliga lån i Stadshypotek. Under året har föreningen amorterat 287tkr. Föreningen skrev om ett av lånen med sänkt ränta till 0,55%.

Utöver amorteringar under året har föreningen bekostat underhåll på 473tkr med eget kapital.

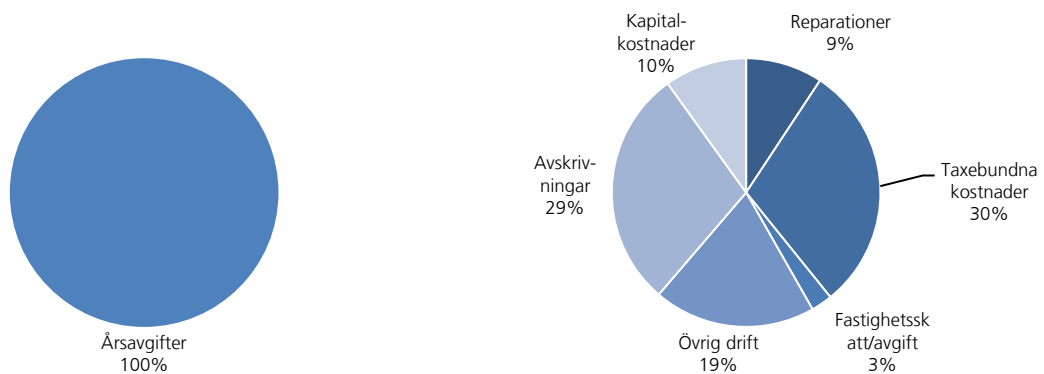
Föreningen har ett positivt resultat på 115tkr.

Det finns inga planer på att ändra avgifterna under 2022, men styrelsen förbehåller sig rätten att justera avgifterna om betydande kostnadsförändringar sker.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	614 730	563 287
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 645 051	1 660 382
Finansiella intäkter	45	1 115
Ökning av kortfristiga skulder	24 334	0
	1 669 431	1 661 497
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	937 304	899 210
Finansiella kostnader	152 185	166 569
Ökning av materiella anläggningstillgångar	472 505	211 250
Ökning av kortfristiga fordringar	7 159	916
Minskning av långfristiga skulder	287 000	260 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	72 110
	1 856 153	1 610 055
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	428 007	614 730
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-186 722	51 442

*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 1 459 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	672	672	672	672
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 451	6 568	6 674	6 816
Elkostnad/m ² totalyta	15	14	16	15
Värmekostnad/m ² totalyta	110	92	116	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	15	51	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	62	68	72	80
Soliditet (%)	17	16	15	15
Resultat efter finansiella poster (tkr)	115	181	66	-187
Nettoomsättning (tkr)	1 645	1 645	1 645	1 645

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	0	0	-737 888	737 888
S:a bundet eget kapital	4 869 107	0	-737 888	5 606 995
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 665 263	0	918 513	-2 583 776
Årets resultat	114 822	114 822	-180 625	180 625
S:a ansamlad förlust	-1 550 441	114 822	737 888	-2 403 151
S:a eget kapital	3 318 666	114 822	0	3 203 844

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	114 822
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 665 263
summa balanserat resultat	-1 550 441

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 550 441
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 644 732	1 644 732
Övriga rörelseintäkter	Not 3	320	15 650
Summa rörelseintäkter		1 645 051	1 660 382

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-834 101	-796 892
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 203	-102 318
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-440 786	-415 093
Summa rörelsekostnader		-1 378 090	-1 314 303

RÖRELSERESULTAT

266 962 **346 079**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	1 115
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 185	-166 569
Summa finansiella poster		-152 140	-165 454

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

114 822 **180 625**

ÅRETS RESULTAT

114 822 **180 625**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	18 827 991	18 899 628
Inventarier	Not 9	103 356	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 931 347	18 899 628
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 300	2 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 300	2 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 933 647	18 901 928
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	433 285	613 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	13 230	12 422
Summa kortfristiga fordringar		446 515	626 082
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 097	1 094
Summa kassa och bank		1 097	1 094
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		447 612	627 176
SUMMA TILLGÅNGAR		19 381 260	19 529 103

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 869 107	4 869 107
Fond för yttre underhåll	Not 13	0	737 888
Summa bundet eget kapital		4 869 107	5 606 995
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 665 263	-2 583 776
Årets resultat		114 822	180 625
Summa ansamlad förlust		-1 550 441	-2 403 151
SUMMA EGET KAPITAL		3 318 666	3 203 844
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 950 797	9 260 000
Summa långfristiga skulder		5 950 797	9 260 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 848 000	6 825 797
Leverantörsskulder		60 367	23 343
Skatteskulder		2 994	2 184
Övriga skulder		5 101	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	195 335	213 936
Summa kortfristiga skulder		10 111 797	7 065 260
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 381 260	19 529 103

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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 årsboksutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	30 år	30 år
Fasad	20 år	20 år
Balkonger	20-60 år	60 år
Fönster/dörrar och portar	20-40 år	40 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Stomkomplettering medlem	100 år	100 år
Stamledning VA	17 år	17 år
Värmesystem	50 år	50 år
Luftbehandlingssystem	50 år	50 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Hissar	10 år	10 år
Utemiljö	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 644 693	1 644 693
Öresutjämning	39	39
	1 644 732	1 644 732

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Försäkringsersättning	0	15 650
	Övriga intäkter	320	0
		320	15 650
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 939	61 481
	Städning entreprenad	54 756	53 434
	Sotning	1 159	0
	Hissbesiktning	4 430	4 361
	Myndighetstillsyn	0	8 750
	Gemensamma utrymmen	249	0
	Gård	3 503	3 318
	Serviceavtal	37 449	36 549
	Förbrukningsmateriel	1 924	208
	Brandskydd	0	3 919
		115 409	172 020
	Reparationer		
	Tvättstuga	12 944	0
	Lås	27 271	26 138
	VVS	75 990	6 697
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 281
	Elinstallationer	1 175	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 913	0
	Hiss	21 407	76 636
	Fasad	0	4 340
	Vattenskada	1 400	0
		142 100	117 092
	Taxebundna kostnader		
	El	36 960	34 710
	Värme	268 592	225 288
	Vatten	49 822	37 712
	Sophämtning/renhållning	95 231	82 135
	Grovsopor	6 457	5 055
		457 062	384 900
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 881	36 190
	Kabel-TV	35 524	42 815
	Bredband	5 733	5 292
		80 138	84 297
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	39 393	38 583
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	834 101	796 892

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	2 813	0
	Tele- och datakommunikation	2 562	4 419
	Inkassering avgift/hyra	1 079	900
	Revisionsarvode extern revisor	8 750	8 750
	Föreningskostnader	6 385	3 233
	Styrelseomkostnader	7 800	21 425
	Fritids- och trivselkostnader	9 254	2 124
	Förvaltningsarvode	51 456	50 356
	Administration	8 854	1 361
	Konsultarvode	4 250	9 750
		103 203	102 318

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	61 134	61 134
	Yttertak K3	21 883	21 883
	Fasader/balkonger K3	49 283	44 220
	Fönster/dörrar och portar K3	50 458	41 826
	Stomkomplettering förening K3	35 376	35 376
	Stomkomplettering medlem K3	66 420	66 420
	Stamledningar VA K3	22 136	22 136
	Värmesystem K3	28 743	28 743
	Luftbehandlingssystem K3	29 480	29 480
	Fastighetsel inkl. svagström K3	41 977	35 418
	Hissar K3	6 327	6 327
	Utemiljö allmänt K3	22 130	22 130
	Inventarier	5 440	0
		440 786	415 093

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 260 469	25 049 219
	Nyanskaffningar	363 709	211 250
	Utgående anskaffningsvärde	25 624 178	25 260 469
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 360 841	-5 945 749
	Årets avskrivningar enligt plan	-435 346	-415 093
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 796 187	-6 360 841
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 827 991	18 899 628
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 400 000	2 400 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark	50 000 000	50 000 000
		81 000 000	81 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	81 000 000	81 000 000
		81 000 000	81 000 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	108 796	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	108 796	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 440	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-5 440	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	103 356	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 300	2 300
		2 300	2 300
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	0	24
	Klientmedel hos SBC	426 910	613 636
	Fordringar kreditfakturor	6 375	0
		433 285	613 660

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	13 230	12 422
		13 230	12 422

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	737 888	737 888
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-737 888	0
	Vid årets slut	0	737 888

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,050 %	9 540 000	9 540 000	2022-06-01
	Handelsbanken	0,550 %	3 947 451	4 234 451	2023-07-30
	Handelsbanken	0,550 %	2 311 346	2 311 346	2023-07-30
	Summa skulder till kreditinstitut		15 798 797	16 085 797	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 848 000	-6 825 797	
			5 950 797	9 260 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 258 797 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 700 000	18 700 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	2 056	2 886
	Värme	39 505	31 428
	Vatten	7 157	13 328
	Sophämtning	13 219	12 049
	Ränta	11 216	13 748
	Avgifter och hyror	122 182	140 497
		195 335	213 936

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Claes Reimers
Ordförande

Joakim Engsner
Kassör

Alexander Almér
Ledamot

Inga Persson
Ledamot

Sebastian Tham
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Sofia Bäck
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Carolus Rex
Org.nr. 716408-8002

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Carolus Rex för räkenskapsåret 2021. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Efter utförd revision kan jag försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga felaktigheter.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar resultatet enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021.

Göteborg 220317

Sofia Bäck

Extern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 644 693	1 644 693	1 644 693
Öresutjämning	0	39	0
Övriga intäkter	0	320	0
	1 644 693	1 645 051	1 644 693
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-14 000	-11 939	-14 000
Städning entreprenad	-56 394	-54 756	-55 000
Sotning	0	-1 159	0
Hissbesiktning	-5 000	-4 430	-5 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-249	-2 000
Gård	-4 000	-3 503	-8 000
Serviceavtal	-33 000	-37 449	-33 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 924	-5 000
Brandskydd	-4 000	0	-4 000
	-120 394	-115 409	-126 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-10 000	0	-10 000
Tvättstuga	-10 000	-12 944	-10 000
Lås	0	-27 271	-10 000
VVS	-20 000	-75 990	-20 000
Värmeanläggning/undercentral	-10 000	0	-10 000
Elinstallationer	0	-1 175	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-2 000	-1 913	0
Hiss	-50 000	-21 407	-50 000
Vattenskada	-50 000	-1 400	-50 000
	-152 000	-142 100	-160 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-40 000
	0	0	-40 000
Taxebundna kostnader			
El	-45 000	-36 960	-36 000
Värme	-280 000	-268 592	-267 000
Vatten	-67 500	-49 822	-60 000
Sophämtning/renhållning	-83 000	-95 231	-80 000
Grovsopor	-6 000	-6 457	-6 000
	-481 500	-457 062	-449 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-40 000	-38 881	-38 000
Kabel-TV	-24 300	-35 524	-43 000
Bredband	-3 480	-5 733	-5 000
	-67 780	-80 138	-86 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-37 203	-39 393	-37 203
	-37 203	-39 393	-37 203

BUDGET FORTSÄTTNING	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-2 813	-2 000
Tele- och datakommunikation	-2 000	-2 562	-5 000
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-1 079	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-9 000	-8 750	-9 000
Föreningskostnader	-5 000	-6 385	-5 000
Styrelseomkostnader	-16 000	-7 800	-16 000
Fritids- och trivselkostnader	-7 000	-9 254	-5 000
Förvaltningsarvode	-52 000	-51 456	-51 000
Administration	-3 000	-8 854	-3 000
Konsultarvode	-8 000	-4 250	-8 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	0	-5 000
	-105 000	-103 203	-110 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-61 134	-61 134	-61 134
Yttertak K3	-21 883	-21 883	-21 883
Fasader/balkonger K3	-58 471	-49 283	-44 220
Fönster/dörrar och portar K3	-47 395	-50 458	-47 395
Stomkomplettering förening K3	-35 376	-35 376	-35 376
Stomkomplettering medlem K3	-66 420	-66 420	-66 420
Stamledningar VA K3	-22 140	-22 136	-22 136
Värmesystem K3	-28 743	-28 743	-28 743
Luftbehandlingssystem K3	-29 480	-29 480	-29 479
Förbättringar	-17 400	0	0
Fastighetsl. inkl. svagström K3	-43 284	-41 977	-35 418
Hissar K3	-6 324	-6 327	-6 327
Utemiljö allmänt K3	-22 128	-22 130	-22 130
Inventarier	-21 759	-5 440	0
	-481 937	-440 786	-420 661
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 445 814	-1 378 090	-1 428 864
RÖRELSERESULTAT	198 879	266 962	215 829
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	45	0
Låneräntor	-135 000	-152 048	-165 000
Övriga räntekostnader	0	-137	0
	-135 000	-152 140	-165 000
RESULTAT	63 879	114 822	50 829

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se