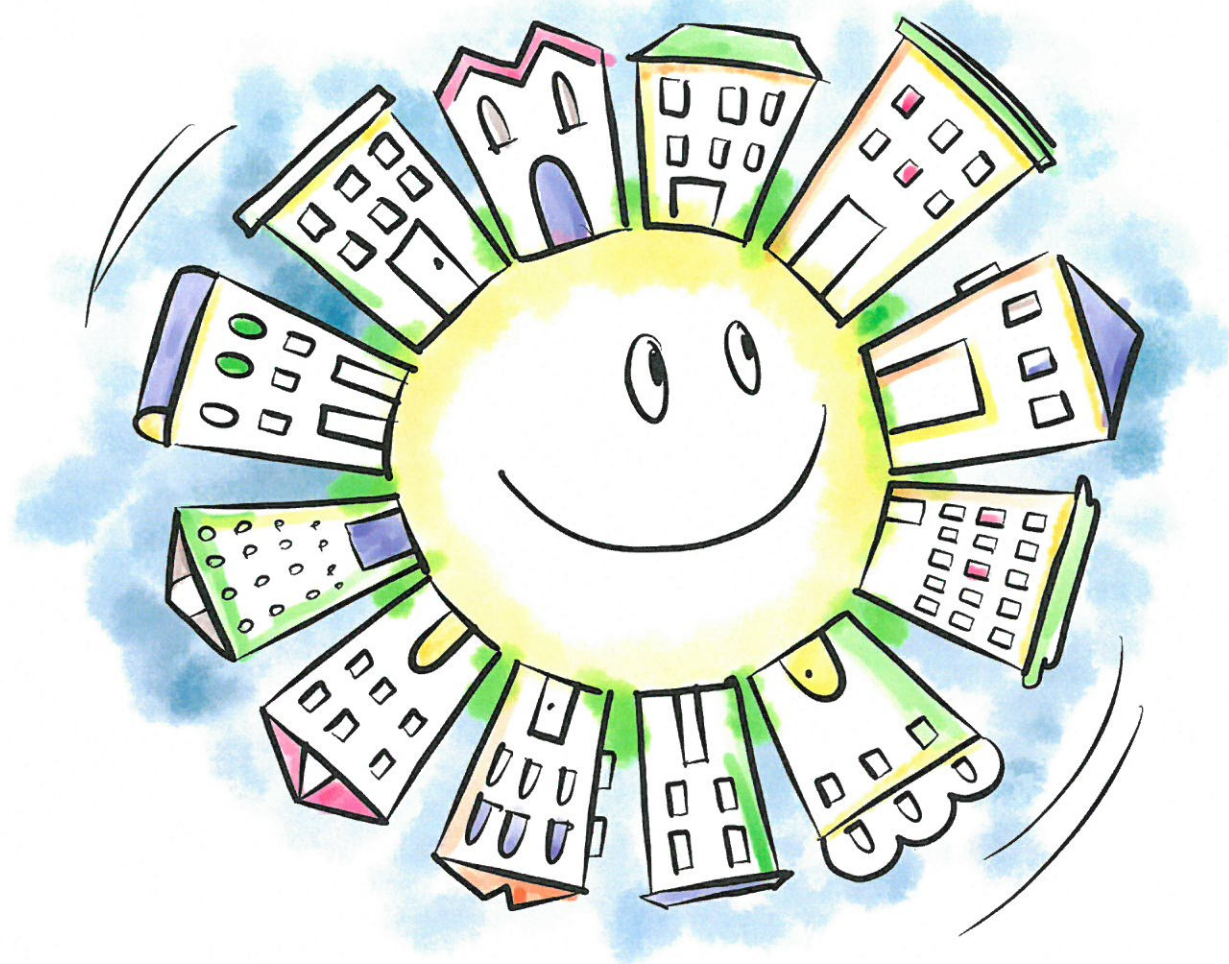


ÅRSREDOVISNING 2018

BRF Carlerlag 105



Styrelsen för BRF Carlerlag 105 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

STYRELSE

Vid ordinarie föreningsstämma den 17 april 2018 valdes följande styrelse:

Ingvar Jensen,	vald till 2019 och omvald som ordförande för 2018/2019
Mattias Lundberg,	vald till 2019
Robert Eriksson,	vald till 2019
Carl Svensson,	omvald till 2020
Gunilla Östblom,	nyvald till 2020
Andreas Adler,	nyvald suppleant till 2019
Azadeh Bahrami och Sevim Demir,	avböjt omval

Styrelsen har under 2018 haft kontinuerliga kontakter i ett flertal föreningsangelägenheter samt hållit 7 protokollförda sammanträden.

REVISOR

Öhman & Partners Ekonomi och Juridik AB, omvaldes med Per Lundström som ansvarig revisor med Susanna Heghammar som suppleant.

VALBEREDNING

Föreningsstämman valde Christer Sandersson (sammankallande) och Filip Holtz (suppleant) till valberedning intill årsstämman 2019.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Styrmannen 37 med adress Styrmansgatan 16, 114 54 Stockholm.

Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1930, renoverades delvis 1999/2000 men fick ändå värdeår 2000.

Våra hissar som i huvudsak är i originalskick och som troget fortsätter att slita trots sin ålderdom, måste underhållas i större utsträckning än normalt. Vid besiktning 2018 beslutades att nu är det dags att sätta fart på renovering av hissarna. Åtminstone projektering kommer att påbörjas under 2019. Finansiering av renoveringen sker med lånelöfte av tidigare amorteringar.

Byggnaden innehåller 46 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1922 m² med följande fördelning:

34 st	1 rok
4 st	2 rok
6 st	2 rok
1 st	3 rok
1 st	230 kvm

Fastigheten innehåller dessutom 3 lokaler, som upplåtes med hyresrätt, med en yta av sammanlagt 173 m². I fastigheten finns också 10 garageplatser, som upplåtes med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Taxeringsvärdet 2016 uppgår till 64 596 00 kr, varav byggnadsvärdet uppgår till 34 370 000 kr och markvärdet till 36 314 000 kr. Fastigheten har vid särskild fastighetstaxering 2001 åsatts värdeår 2000.

FASTIGHETEN

I maj hade vi en liten gårdsfest som vi höll på Jensens altan med ett 10-tal medlemmar.

Lampprojektet i trapphusen slutfördes under 2017.

Upphandling av fjärrvärmväxlare och reglerutrustning påbörjades 2018 och avslutades med installation och igångkörning under september/oktober.

De medlemmar som saknade brandvarnare meddelades att det är ett absolut krav och måste omgående åtgärdas.

Taken har underhållsmålats där det behövts.

Radonmätning av fastigheten har påtvingats av Miljöförvaltningen. Trots att vi för 12 år sedan gjort sådan med för fastigheten låga värden. Miljöförvaltningen har på helt eget bevåg beslutat att detta skall ske vart 10:e år. Kostnaderna måste vi stå för (även miljöförvaltningens). 14 radonpuckar har vi satt upp och de kommer att tas ner i slutet av mars 2019 för "framkallning".

Upphandling av fönsterrenovering har utförts (ca 950.000 kr) och skall genomföras våren 2019. Information om detta kommer eftersom.

ÖVERLÅTELSE

Under året har, enligt köpekontraktsdatum, lägenheterna 6, 17, 25 och 45 överlåtits till nya medlemmar.

ARVODEN

Styrelsearvoden har inte utgått. Arvode till extern revisor har utbetalts med 12 403 kronor.

EKONOMI OCH FÖRVALTNING

Den ekonomiska förvaltningen och fastighetsförvaltningen har skötts av Storholmen Förvaltning AB. Städningen har utförts av ABRAKA.

Förändring av likvida medel

	2018	2017
Likvida medel vid årets början	419 713	716 837
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	2 182 615	2 168 452
Finansiella intäkter	275	85
Ökning av kortfristiga skulder	0	74 825
Balkongfond	18 336	18 336
	2 201 226	2 261 698
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	-1 003 315	-1 018 010
Finansiella kostnader	-213 726	-302 318
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	-299 201	-233 045
Ökning av kortfristiga fordringar	-29 927	-5 449
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	0	-1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	-112 137	0
	-1 658 306	-2 558 822
Likvida medel vid årets slut	962 633	419 713
Årets förändring av likvida medel	542 920	-297 124

Jan 2019

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Värmekostnad (tkr)	324	310	329	264	302
Värmekostnad / kvm totalyta (kr)	156	149	158	128	146
Värmeförbrukning (Mwh)	350	340	334	303	302
Elkostnad allmänna utrymmen (tkr)	26	23	23	23	23
Vattenkostnad (tkr)	57	52	56	50	51
Lån / kvm bostadsrättsyta (tkr)	10	10	10	11	11
Räntekostnad / kvm bostadsrättsyta (kr)	109	157	293	309	337
Soliditet (%)	30,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Kassalikviditet (%)	233,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	699	0	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 922 kvm bostäder och 160 kvm lokaler vilket blir 2 082 kvm totalyta.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balkong- upplåtelse	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 840 829	1 621 637	966 784	252 522	7 681 772
Disposition av föregående års resultat:			252 522	-252 522	
Årets resultat				388 489	388 489
Belopp vid årets utgång	4 840 829	1 621 637	1 219 306	388 489	8 070 261

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

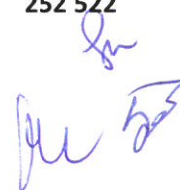
Balanserat resultat	1 219 306
Årets resultat	370 153
	1 589 459

Disponeras så att
I ny räkning överföres 1 589 459

Föreningens finansiella ställning och resultat i övrigt framgår av efterföljande likviditetsanalys samt resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Handwritten signature

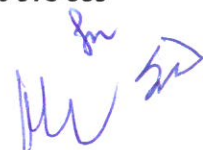
Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter, hyror m.m.	2	2 182 615	2 168 452
Summa intäkter		2 182 615	2 168 452
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel och städning	3	-117 169	-115 238
Reparationer	4	-29 999	-126 650
Underhåll	5	-35 730	-36 807
Taxebundna kostnader	6	-442 013	-417 970
Övriga driftskostnader	7	-42 701	-43 335
Övriga förvaltnings- och driftskostnader	8	-216 237	-175 915
Summa driftskostnader		-883 849	-915 914
Avskrivningar			
Avskrivningar av byggnad		-587 483	-587 471
Avskrivningar övriga anläggningstillgångar		-8 214	-8 215
Summa avskrivningar		-595 697	-595 686
Finansiella poster			
Ränteintäkter m.m.		275	85
Räntekostnader m.m.		-213 726	-302 318
Summa finansiella poster		-213 451	-302 233
Fastighetsavgift/Fastighetskatt		-119 466	-102 096
Summa skatter		-119 466	-102 096
Årets resultat		370 153	252 522



Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	9		
Byggnader och mark		26 187 208	26 475 490
Övriga anläggningstillgångar		32 862	41 076
		26 220 070	26 516 566
Summa anläggningstillgångar		26 220 070	26 516 566
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kortfristiga fordringar		66 658	36 731
		66 658	36 731
<i>Kassa och bank</i>		962 633	419 712
Summa omsättningstillgångar		1 029 291	456 443
SUMMA TILLGÅNGAR		27 249 361	26 973 009

sm
MW SP

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		4 840 829	4 840 829
Balkongupplåtelse		1 621 637	1 621 637
		6 462 466	6 462 466
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 219 306	966 784
Årets resultat		370 153	252 522
		1 589 459	1 219 306
Summa eget kapital		8 051 925	7 681 772
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	18 600 000	18 600 000
Summa långfristiga skulder		18 600 000	18 600 000
Balkongfond		155 682	137 346
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		144 586	92 449
Aktuella skatteskulder		3 305	548
Övriga skulder		0	8 834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		293 863	452 060
Summa kortfristiga skulder		441 754	553 891
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 249 361	26 973 009



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

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

Föreningen tillämpar komponentredovisning av fastighet.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden, om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

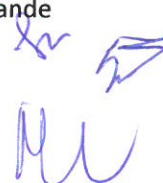
Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Avskrivningsprocent

Stomme och grund	1%
Stomkompl./innerväggar	1,5%
Värme och VS	2,6%
Fasad	3,7%
Fönster	3,7%
Yttertak	3,7%
Restpost inkl. hiss	4%
Altaner/balkonger	2,3%
Maskiner	10%

Intäkter

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med journalföring av utställda fakturor för nästkommande månad, vilket sker månatligen.



Not 2 Årsavgifter, hyror m.m.

	2018	2017
Årsavgifter	1 342 926	1 343 424
Hyor lokaler	368 700	417 820
Fastighetsskatt lokaler	53 724	53 724
Hyor garage	313 200	309 900
Överlåtelseavgifter	6 828	8 960
Pantsättningsavgifter	7 252	4 012
Avgift andrahandsupplåtelse	26 280	21 988
Försäkringsersättning	22 257	0
Övriga intäkter	41 448	8 624
	2 182 615	2 168 452

Not 3 Fastighetsskötsel och städning

	2018	2017
Fastighetsskötsel	-59 756	-50 484
Städning	-37 125	-43 750
Snöröjning	-5 954	-5 031
Mattor	-1 813	-1 924
Hiss, service och besiktning	-2 625	-3 438
Serviceavtal	-9 896	-10 611
	-117 169	-115 238

Not 4 Reparationer

	2018	2017
Rep Ventilationssystem	-3 815	0
Rep Portar och dörrar	0	-425
Rep Vatten och avlopp	0	-73 239
Rep Hissinstallationer	-8 088	-8 750
Rep Gård	-3 179	-22 149
Rep Vattenskador	0	-3 298
Rep Värme- och kylsystem	0	-3 094
Rep Tvättutrustning	-6 209	-1 666
Rep Elinstallationer	-7 164	-11 226
Rep Fönster och dörrar	-1 544	-2 803
	-29 999	-126 650

for MS
M

Not 5 Underhållskostnader

	2018	2017
Unh Hissinstallationer	0	-5 650
Unh Renhållningsinstallationer	0	-2 083
Unh Entreér/Portar/Trapphus	0	-29 074
Unh Ventilationssystem	-16 755	0
Unh Fasad och tak	-18 975	0
	-35 730	-36 807

Not 6 Taxebundna kostnader

	2018	2017
El	-26 260	-25 311
Värme	-323 766	-310 371
Vatten	-57 280	-52 288
Sophämtning	-34 707	-30 000
	-442 013	-417 970

Not 7 Övriga driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsförsäkring	-29 605	-30 471
Kabel-TV och bredband	-13 096	-12 864
	-42 701	-43 335

Not 8 Övriga förvaltnings- och driftkostnader

	2018	2017
Revisionsarvode	-12 403	-11 516
Föreningsstämmokostnader	-4 050	0
Förvaltningsarvode	-140 912	-108 676
Konsultarvode	-16 718	0
Föreningsavgifter	-5 520	-9 820
Övriga driftkostnader	-36 635	-45 903
	-216 238	-175 915

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	26 579 535	26 346 490
Mark	5 108 800	5 108 800
Årets inköp 2017 (trapphus)	0	233 045
Årets inköp 2018 (fjärrvärme)	299 201	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 987 536	31 688 335
Ingående avskrivningar	-5 171 769	-4 576 083
Årets avskrivningar	-595 697	-595 686
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 767 466	-5 171 769
Utgående redovisat värde	26 220 070	26 516 566
Taxeringsvärden byggnader	33 370 000	33 370 000
Taxeringsvärden mark	31 226 000	31 226 000
	64 596 000	64 596 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB	1,09	2021-08-28	6 300 000	6 300 000
SEB	0,68	2019-08-28	6 300 000	6 300 000
SEB	2,06	2024-03-28	3 500 000	3 500 000
SEB			0	2 500 000
SEB	1,13	2020-03-28	2 000 000	0
SEB	1,05	2020-03-28	500 000	0
			18 600 000	18 600 000

Not 11 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

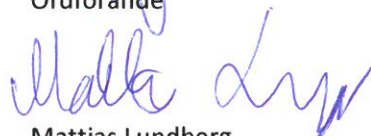
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	24 000 000	24 000 000
Varav obelånade	0	0
	24 000 000	24 000 000

[Handwritten signature]

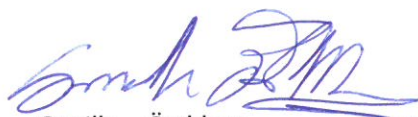
Stockholm 2019-04-24



Ingvar Jensen
Ordförande



Mattias Lundberg



Gunilla Östblom



Robert Eriksson



Carl Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-26



Per Lundström
Öhman & Partners Ekonomi och Juridik AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Carlerlag 105

Org.nr 769604-3087

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Carlerlag 105 för räkenskapsåret 2018.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Carlerlag 105 för räkenskapsåret 2018.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om styrelsen på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2019-04-26



Per Lundström
Revisor