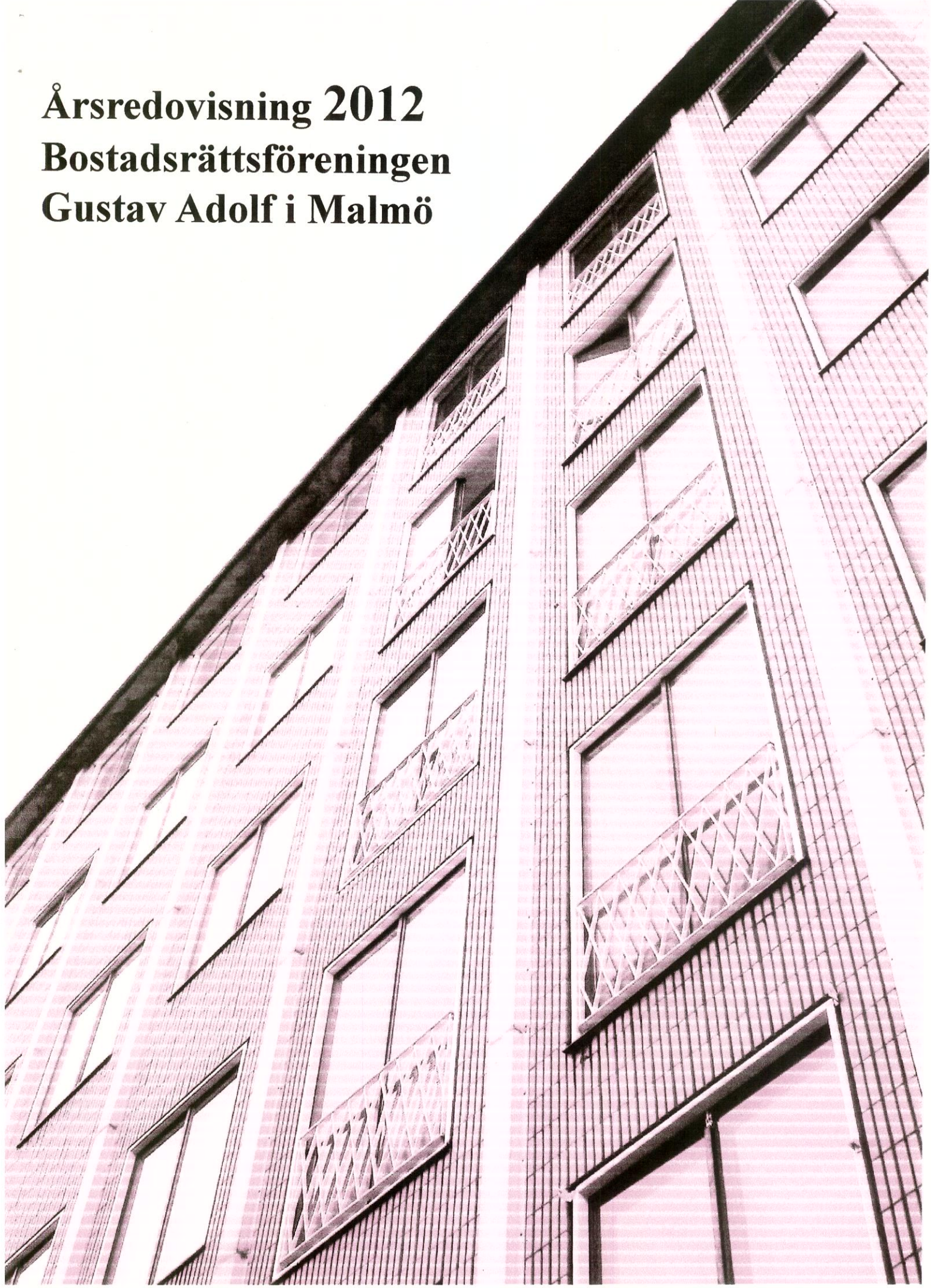


Årsredovisning 2012
Bostadsrättsföreningen
Gustav Adolf i Malmö



Styrelsen för Brf Gustav Adolf i Malmö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2012-01-01 -- 2012-12-31.

Om inget annat anges, redovisas alla belopp i kronor.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Underhåll och renoveringar

Året har till stora delar präglats av den omfattande fasadrenoveringen mot Stora Nygatan och Engelbrektsgatan. Arbetet har inkluderat lagningar, rengöring och slipning av klinkerbeläggnings, framtagning och renovering av originalpilastrar, byte av kopparplåtar, diverse fönsterrelaterade åtgärder såsom tätning och målning av karmar, byte av fönsterbleck samt byte av glas, bågar, dörrar, skyltar, markiser, och fasadbelysning i butiksplan. Renoveringen beräknas vara färdig i mars 2013.

Förutom ovan nämnda lokalrenovering mot Engelbrektsgatan har även torkrummet i källaren setts över och avfuktaren har bytts ut.

Ekonomi

Månadsavgifterna höjdes med 7% fr o m 1 april, detta för att möta upp föreningens kostnader. I övrigt se bifogad resultaträkning.

Övrigt

Föreningen bytte under 2012 namn till det mer rättvisande *Brf Gustav Adolf i Malmö*. I samband med namnbytet ändrades även adressen till föreningens hemsida till www.gustav-adolf.bostadsratterna.se

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2002-03-01 fastigheten Väveriet 31 i Malmö kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med 7 våningar och totalt 17 lägenheter, samtliga är upplåtna. I fastigheten finns också 6 st butikslokaler. Den totala ytan är 2 815 kvm.

Lägenhetsfördelning:

- 2 st 2 rum och kök
- 6 st 3 rum och kök
- 3 st 4 rum och kök
- 2 st 5 rum och kök
- 4 st 6 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar med 0,3 % av anskaffningsvärdet för föreningens hus.

Omsättning lägenheter

Under 2012 har 2 av husets 17 lägenheter bytt ägare.
Föreningen hade vid årets slut 25 medlemmar.

Butikslokaler

Butik Girlici flyttade ut i februari och ersattes utan avbrott av Lagamobilen. Butikslokalen mot Engelbrektsgatan har stått outhyrd hela året trots flera spekulanter, vilket naturligtvis är tråkigt. För att underlätta uthyrning beslöt styrelsen att låta totalrenovera källaren samt dra om diverse elinstallationer. I skrivande stund har lokalen även delats upp i två delar med separata ingångar och därmed återfått sin ursprungliga planlösning.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2012-05-20 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammanfattning.

Eric Ronander	Ordförande
Mikael Henriksson	Ledamot
Nirvan Richter	Ledamot
Marianne Andersson	Ledamot
Eva Ohlson	Ledamot
Maria Hellström Reimer	Suppleant
Peter Borgcrantz	Suppleant

Föreningen tecknas av Eric Ronander i förening med en av ledamöterna.

Styrelsen har under året genomfört 14 protokollförda styrelsemöten. En extra föreningsstämma hölls den 22 april där namnbytet dryftades samt ett från styrelsen inlämnat förslag om att uppdatera föreningens stadgar. Namnbytet och stadgeändringarna fastslogs på ordinarie årsmöte den 20 maj.

Revisor

Louise Peters
Bo Reimer

Ordinarie
Suppleant

Thomas Anvelid, Auktoriserad revisor

Ernst & Young

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2012-07-16.

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltning ombesörjs av Förvaltnings AB Bostaden.

Ekonomi

Resultat och ställning	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning tkr	2 171	2 204	2 184	2 234	2 033
Rörelseresultat tkr	919	886	802	856	795
Resultat efter finansiella poster tkr	160	157	100	148	-61
Balansomslutning tkr	44 924	43 462	43 365	43 102	42 818
Årsavgift för bostäder, kr per kvm	510	476	476	476	448
Fond för yttre underhåll	1 460	1 344	1 228	1 111	995

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserad förlust	-1 986 237
Årets resultat	159 610
	<hr/>
	-1 826 627

Styrelsen föreslår att:

Till fond för yttre underhåll överförs	116 300
Till ansamlad förlust i ny räkning överförs	-1 942 927
	<hr/>
	-1 826 627

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

8

RESULTATRÄKNING

Not 1

Kr		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		1 086 326	1 032 139
Övriga intäkter		1 084 782	1 172 154
Summa intäkter		2 171 107	2 204 292
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	Not 2	-58 689	-54 874
Taxebundna kostnader	Not 3	-440 466	-410 672
Reparationer, löpande	Not 4	-171 931	-159 903
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-22 724	-20 017
Kabel-TV		-15 206	-14 967
Fastighetsskatt		-110 874	-110 874
Befarade kundförluster		0	-96 890
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-819 890	-868 197
Övriga externa kostnader			
Övriga externa kostnader		-172 069	-190 738
Summa övriga externa kostnader		-172 069	-190 738
Avskrivningar enligt plan		-259 740	-259 740
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		919 408	885 618
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		7 258	1530
Räntebidrag		0	0
Räntekostnader för fastighetslån		-764 216	-727 363
Räntekostnad checkkredit		-3 000	-3 000
Räntekostnader skattekonto		160	269
Summa resultat från finansiella investeringar		-759 798	-728 564
ÅRETS RESULTAT		159 610	157 054

8

Brf Gustav Adolf i Malmö
Org.nr 716438-6000

BALANSRÄKNING

Not 1

Kr

2012-12-31 2011-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 5

39 454 210 37 471 459

VVS stammar

1 386 543 1 418 055

Balkong, tak

2 685 391 2 743 867

Fönster

1 143 963 1 168 299

Summa materiella anläggningstillgångar

44 670 107 42 801 680

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattefordran

0 22 762

Hysesfordringar

31 598 2 987

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 6

11 540 15 893

Summa kortfristiga fordringar

43 138 41 642

Kassa och bank

210 622 619 124

Summa omsättningstillgångar

253 760 660 766

SUMMA TILLGÅNGAR

44 923 867 43 462 446

3

Brf Gustav Adolf i Malmö
Org.nr 716438-6000

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	Not 7	2012-12-31	2011-12-31
Bundet eget kapital			
Insatskapital		22 874 440	22 874 440
Upplåtelseavgift		299 534	299 534
Föreningens fond för yttre underhåll		1 460 472	1 344 172
Summa bundet eget kapital		24 634 446	24 518 146
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-1 986 237	-2 026 991
Årets resultat		159 610	157 054
Summa fritt eget kapital		-1 826 627	-1 869 937
Summa eget kapital		22 807 819	22 648 209
Skulder			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	Not 8	21 631 688	20 231 245
Summa långfristiga skulder		21 631 688	20 231 245
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	Not 8	101 266	102 975
Leverantörsskulder		126 646	84 336
Övriga kortfristiga skulder		88 961	111 752
Skatteskuld		7 625	0
Checkräkningskredit	Not 9	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda avgifter	Not 10	159 862	283 929
Summa kortfristiga skulder		484 360	582 992
Summa skulder		22 116 048	20 814 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 923 867	43 462 446
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån		33 500 000	33 500 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

8

Noter

Not 1 Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd

Redovisning- och värderingprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnader och mark, samt fastighetsförbättringar.

Avskrivning av byggnadens värde görs med 0,5 %.

Avskrivning av fastighetsförbättringarnas värde görs med 2 %.

Fordringar

Fordringar har efter individuell prövning värderats till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet görs i enlighet med föreningens stadgar med 0,3 % av anskaffningsvärdet för föreningens byggnad.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas ej för årets kapitalintäkter.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1501 tkr.

Not 2	Fastighetsskötsel	2012-12-31	2011-12-31
	Vaktmästeri	26 386	-25 172
	Städning	32 303	-29 702
		<u>58 689</u>	<u>-54 874</u>
Not 3	Taxebundna kostnader	2012-12-31	2011-12-31
	Uppvärmning	-285 696	-260 130
	Vatten	-36 503	-42 727
	Elektricitet	-50 561	-47 627
	Renhållning	-67 345	-59 841
	Bevakning	-361	-347
	<u>-440 466</u>	<u>-410 672</u>	

	2012-12-31	2011-12-31
Not 4 Reparationer, löpande		
Reparation av lägenheter och lokaler	-42 681	-50 299
VA reparationer	-15 014	-8 760
Reparationer allmänna utrymmen	-19 530	-53 399
Elreparationer	-41 081	-1 800
Utvändig reparation	-41 806	-18 040
Reparation av hiss	-11 625	-20 747
Tvätt vitvaror	0	-5 106
Ventilation	0	-300
Gård o plantering	-194	-1 453
	<u>-171 931</u>	<u>-159 903</u>
Not 5 Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
Byggnad		
Ing ackumulerade anskaffningsvärden	34 800 805	34 800 805
Fasadrenovering	2 128 167	0
Utgående anskaffningsvärden	<u>36 928 972</u>	<u>34 800 805</u>
Avskrivningar		
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 693 920	-1 434 180
Årets avskrivning	-145 416	-145 416
Årets avskrivning VVS	-31 512	-31 512
Årets avskrivning fönster	-24 336	-24 336
Årets avskrivning balkong, tak	-58 476	-58 476
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 953 660</u>	<u>-1 693 920</u>
Bokfört värde byggnad	34 975 312	33 106 885
Mark		
Anskaffningsvärde mark	9 694 795	9 694 795
Bokfört värde mark	9 694 795	9 694 795
Bokfört värde byggnader och mark	44 670 107	42 801 680
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 200 000	21 200 000
Taxeringsvärde mark	11 674 000	11 674 000

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
	Bredband	0	4 707
	Länsförsäkringar	11 540 kr	11 186
		<u>11 540</u>	<u>15 893</u>

Not 7	Förändring eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgift	Underhålls- fond	Ansamlad förlust	Årets resultat
	Ingående kapital enligt fastställd BR	22 874 440	299 534	1 344 172	-2 026 991	157 054
	Resultatdisposition enl stämmobeslut			116 300	40 754	-157 054
	Årets resultat					159 610
	Belopp vid årets slut	<u>22 874 440</u>	<u>299 534</u>	<u>1 460 472</u>	<u>-1 986 237</u>	<u>159 610</u>

Not 8	Fastighetslån	Ingående lånebelopp	Räntan bunden tom	Amortering 2012 enl låneavtal	Lånebelopp 2012-12-31
	Långgivare och aktuell ränta				
	Stadshypotek	647 854	2015-10-30	0	1 500 000
	Stadshypotek	660 256	2012-01-09	0	8 921 240
	Stadshypotek	647 854	2014-03-01	42 752	4 114 680
	Stadshypotek	556 976	2012-03-01	43 874	4 298 002
	Stadshypotek	639 837	2013-12-01	14 640	2 899 032
		<u>20 334 220</u>		<u>101 266</u>	<u>21 732 954</u>

Not 9	Checkräkningskredit	2012-12-31	2011-12-31
	Beviljat belopp	300 000	300 000
	Utnyttjat belopp	0	0
	Kvarstår outnyttjat belopp	<u>300 000</u>	<u>300 000</u>

Brf Gustav Adolf i Malmö
Org.nr 716438-6000

Not 10 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**
Förskottsbetalda årsavgifter
Upplupna kostnader
Upplupna räntekostnader

2012-12-31	2011-12-31
67 268	120 301
3 056	55 477
89 538	108 151
<u>159 862</u>	<u>283 929</u>

Malmö 2013-04-15



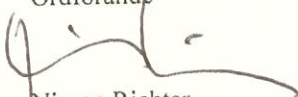
Eric Ronander
Ordförande



Eva Ohlson
Ledamot



Mikael Henriksson
Ledamot

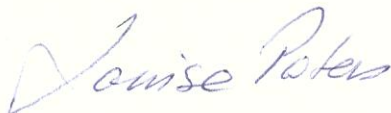


Nirvan Richter
Ledamot



Marianne Andersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits 2013-04-18



Louise Peters



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor, Ernst & Young

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gustav Adolf i Malmö, org.nr 716438-6000

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Gustav Adolf i Malmö för år 2012.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Auktoriserad [Godkänd] revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionssed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Gustav Adolf i Malmö för år 2012.

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 bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 18 april 2013



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor

Louise Peters
Förtroendevald revisor