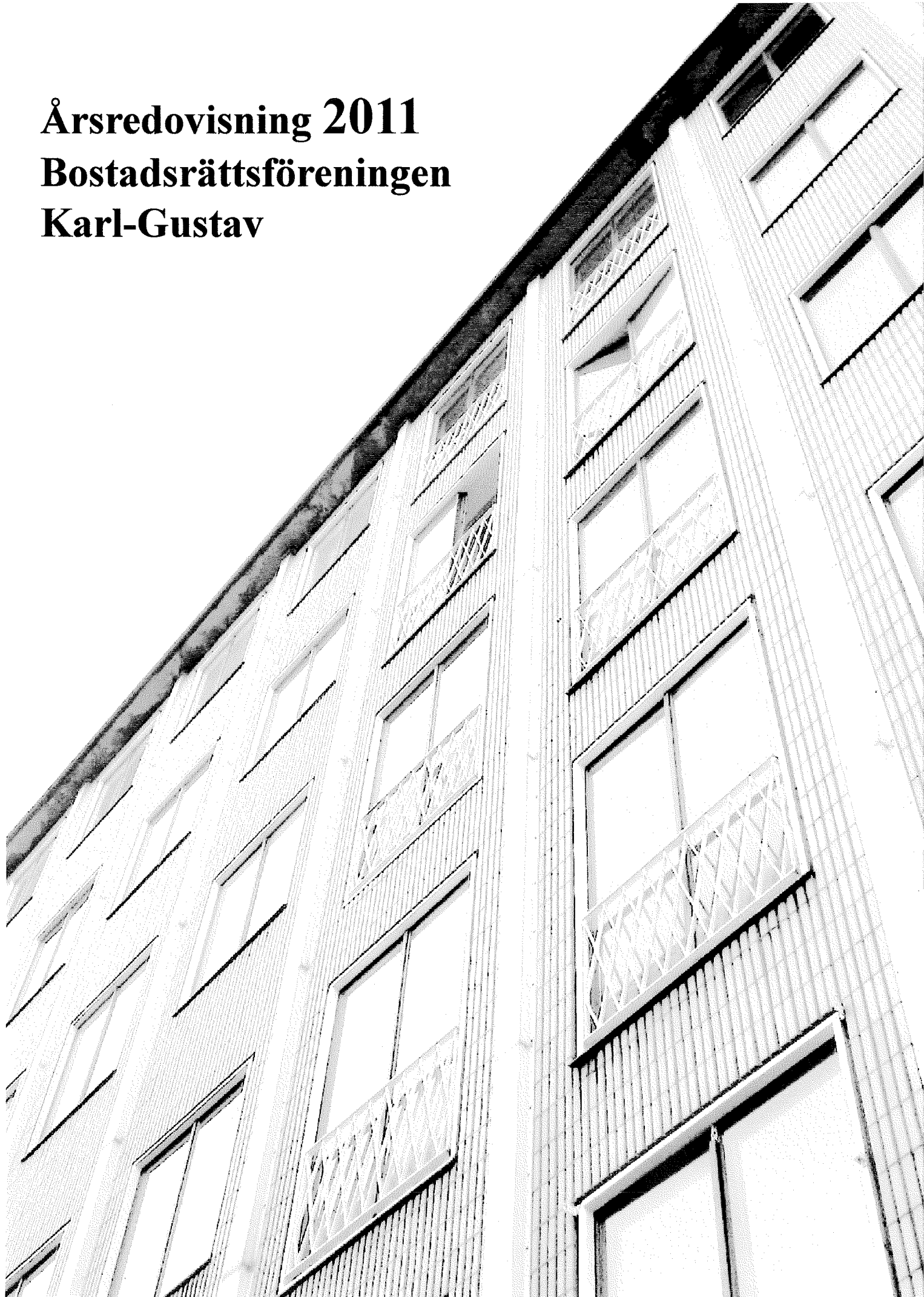


**Årsredovisning 2011**  
**Bostadsrättsföreningen**  
**Karl-Gustav**



Styrelsen för Brf Karl-Gustav, Malmö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 -- 2011-12-31.

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 - utdrag

Året har mestadels ägnats åt planering för framtida renoveringar vilket inneburit att endast mindre löpande underhåll har gjorts. Nämnas kan att loftgångsdörrarna i trapphuset har slipats och att en läckande dagvattenledning ut mot Engelbrektskatan har åtgärdats.

### Ekonomi

Den sammanlagda skulden till banken uppgick vid årets slut till ca 20,3 miljoner kronor. Månadsavgifterna höjdes inte under året. I övrigt se bifogad resultaträkning.

### Övrigt

Föreningen gick under 2011 med i Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC) och lade upp en egen hemsida på adressen [www.sbc.se/karl-gustav](http://www.sbc.se/karl-gustav).

### 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.

5

### **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 2011 har 2 av husets 17 lägenheter bytt ägare.  
Föreningen hade vid årets slut 24 medlemmar.

### **Butikslokaler**

2011 får anses som ett tämligen turbulent år på lokalfronten med bortfall av hyresintäkter som följd. Powerstore och Nya Kina flyttade ut och lokalerna övertogs av Restaurang Olivia respektive Dr Fisk efter att ha stått outhyrda några månader. Butik Girlici flyttade också ut men här övertogs lokalen utan avbrott av Lagamobilen. Tråkigare då att även Studio Spot flyttade ut och att lokalen i april 2012 fortfarande står outhyrd.

Ovanstående har bidragit till att styrelsen påbörjat planeringen för en omfattande renovering av fasaden mot Stora Nygatan och Engelbrektsgatan. En arkitekt har anlåtts och fokus ligger på renovering av butiksfasaderna (fönsterpartier, skyltar, belysning, etc). Allt för att skapa en stabilare grund för en bättre och mer långsiktig lokaluthyrning.

### **Antalet anställda**

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

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2011-05-08 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Eric Ronander	Ordförande
Maria Hellström Reimer	Ledamot
Mårten Hedlund	Ledamot
Nirvan Richter	Ledamot
Marianne Hygerth	Ledamot
Ann-Krestin Vernersson	Suppleant
Eva Ohlson	Suppleant

Föreningen tecknas av Eric Ronander, Maria Hellström Reimer och Nirvan Richter två i förening.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden. Ordinarie årsmöte genomfördes den 8 maj 2011

### **Revisor**

Louise Peters	Ordinarie
Bo Reimer	Suppleant

Thomas Anvelid, Auktoriserad revisor Ernst & Young

8

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 1988-03-02.

### Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltning ombesörjs av Förvaltnings AB Bostaden.

### Ekonomi

Resultat och ställning	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning tkr	2 204	2 184	2 234	2 033	1 977
Rörelseresultat tkr	886	802	856	795	873
Resultat efter finansiella poster tkr	157	100	148	-61	131
Balansomslutning tkr	43 462	43 365	43 102	42 818	40 503
Årsavgift för bostäder, kr per kvm	476	476	476	448	448
Fond för yttre underhåll	1 344	1 228	1 111	995	1 132

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserad förlust	-2 026 991
Årets resultat	157 054
	<hr/>
	-1 869 937

Styrelsen föreslår att:

Till fond för yttre underhåll överförs	116 300
Till ansamlad förlust i ny räkning överförs	-1 986 237
	<hr/>
	-1 869 937

### Föreningens ekonomiska ställning

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

7

## RESULTATRÄKNING

Not 1

Kr		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
<b>Intäkter</b>			
Årsavgifter bostäder		1 032 139	1 032 139
Övriga intäkter		1 172 154	1 151 644
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 204 292</b>	<b>2 183 783</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetsskötsel	Not 2	-54 874	-56 834
Taxebundna kostnader	Not 3	-410 672	-471 514
Reparationer, löpande	Not 4	-159 903	-193 492
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-20 017	-21 914
Kabel-TV		-14 967	-18 248
Fastighetsskatt		-110 874	-110 449
Befarade kundförluster		-96 890	-35 837
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-868 197</b>	<b>-908 288</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-190 738	-213 581
<b>Summa övriga externa kostnader</b>		<b>-190 738</b>	<b>-213 581</b>
<b>Avskrivningar enligt plan</b>		<b>-259 740</b>	<b>-259 743</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR</b>		<b>885 618</b>	<b>802 170</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		1530	50
Räntebidrag		0	666
Räntekostnader för fastighetslån		-727 363	-695 713
Räntekostnad checkkredit		-3 000	-6 748
Räntekostnader skattekonto		269	0
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-728 564</b>	<b>-701 746</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>157 054</b>	<b>100 424</b>

4

## BALANSRÄKNING

Not 1

Kr		2011-12-31	2010-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 5	37 471 459	37 616 875
VVS stammar		1 418 055	1 449 567
Balkong, tak		2 743 867	2 802 343
Fönster		1 168 299	1 192 635
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 801 680</b>	<b>43 061 420</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordran		22 762	22 918
Hysesfordringar		2 987	63 848
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	15 893	15 902
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>41 642</b>	<b>102 668</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>619 124</b>	<b>200 570</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>660 766</b>	<b>303 238</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>43 462 446</b>	<b>43 364 658</b>

5

## BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

	Not 7	2011-12-31	2010-12-31
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		22 874 440	22 874 440
Upplåtelseavgift		299 534	299 534
Föreningens fond för yttre underhåll		1 344 172	1 227 872
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 518 146</b>	<b>24 401 846</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserad förlust		-2 026 991	-2 011 115
Årets resultat		157 054	100 424
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 869 937</b>	<b>-1 910 691</b>

#### Summa eget kapital

22 648 209 22 491 155

#### Skulder

##### Långfristiga skulder

Fastighetslån	Not 8	20 231 245	20 334 203
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 231 245</b>	<b>20 334 203</b>

##### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	Not 8	102 975	102 993
Leverantörsskulder		84 336	153 010
Övriga kortfristiga skulder		111 752	63 038
Checkräkningskredit	Not 9	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda avgifter	Not 10	283 929	220 260
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>582 992</b>	<b>539 300</b>

#### Summa skulder

20 814 237 20 873 503

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

43 462 446 43 364 658

#### STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån		33 500 000	33 500 000
---	--	------------	------------

#### ANSVARSFÖRBINDELSER

Inga Inga

5

## 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 sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

#### Inkomstskatt

Föreningen beskattas ej för årets kapitalintäkter.

Efter avräkning av tidigare taxerat underskott sker beskattning med 26,3 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 501 tkr, en minskning med 0 tkr jämfört med föregående år.

<b>Not 2</b>	<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
	Vaktmästeri	-25 172	-27 132
	Städning	-29 702	-29 702
		<hr/>	<hr/>
		-54 874	-56 834
<b>Not 3</b>	<b>Taxebundna kostnader</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
	Uppvärmning	-260 130	-300 947
	Vatten	-42 727	-44 518
	Elektricitet	-47 627	-61 285
	Renhållning	-59 841	-63 544
	Sotning	0	-888
	Bevakning	-347	-332
		<hr/>	<hr/>
		-410 672	-471 514

5



<b>Not 4</b>	<b>Reparationer, löpande</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
	Reparation av lägenheter och lokaler	-50 299	-67 096
	VA reparationer	-8 760	-47 364
	Reparationer allmänna utrymmen	-53 399	-47 270
	Elreparationer	-1 800	-8 140
	Utvändig reparation	-18 040	-5 000
	Reparation av hiss	-20 747	-6 348
	Tvätt vitvaror	-5 106	0
	Ventilation	-300	-12 275
	Gård o plantering	-1 453	0
		<b>-159 903</b>	<b>-193 492</b>
<b>Not 5</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
	<b>Byggnad</b>		
	Ing ackumulerade anskaffningsvärden	34 800 805	34 495 142
	Fönster	0	305 663
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>34 800 805</b>	<b>34 800 805</b>
	<b>Avskrivningar</b>		
	Ingående ackumulerad avskrivning	-1 434 180	-1 174 437
	Årets avskrivning	-145 416	-145 416
	Årets avskrivning VVS	-31 512	-31 512
	Årets avskrivning fönster	-24 336	-24 339
	Årets avskrivning balkong, tak	-58 476	-58 476
	<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 693 920</b>	<b>-1 434 180</b>
	<b>Bokfört värde byggnad</b>	<b>33 106 885</b>	<b>33 366 625</b>
	<b>Mark</b>		
	Anskaffningsvärde mark	9 694 795	9 694 795
	<b>Bokfört värde mark</b>	<b>9 694 795</b>	<b>9 694 795</b>
	<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>42 801 680</b>	<b>43 061 420</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	21 200 000	20 600 000
	Taxeringsvärde mark	11 674 000	11 196 000

5

<b>Not 6</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
	Bredband	4 707	4 945
	Länsförsäkringar	11 186	10 957
		<b>15 893</b>	<b>15 902</b>

<b>Not 7</b>	<b>Förändring eget kapital</b>	Insatser	Upplåtelse- avgift	Underhålls- fond	Ansamlad förlust	Årets resultat
	Ingående kapital enligt fastställd BR	22 874 440	299 534	1 227 872	-2 011 115	100 424
	Resultatdisposition enl stämmobeslut			116 300	-15 876	-100 424
	Årets resultat					157 054
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>22 874 440</b>	<b>299 534</b>	<b>1 344 172</b>	<b>-2 026 991</b>	<b>157 054</b>

**Not 8 Fastighetslån**

Långivare och aktuell ränta		Ingående lånebelopp	Räntan bunden tom	Amortering 2011 enl låneavtal	Lånebelopp 2011-12-31
Stadshypotek	660 256	8 921 240	2012-01-09	0	8 921 240
Stadshypotek	647 854	4 200 184	2014-03-01	42 752	4 157 432
Stadshypotek	556 976	4 387 460	2012-03-01	45 584	4 341 876
Stadshypotek	639 837	2 928 312	2013-12-01	14 640	2 913 672
		<b>20 437 196</b>		<b>102 976</b>	<b>20 334 220</b>

<b>Not 9</b>	<b>Checkräkningskredit</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
	Beviljat belopp	300 000	300 000
	Utnyttjat belopp	0	0
	Kvarstår utnyttjat belopp	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

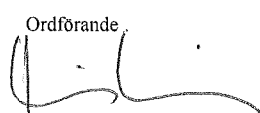
Förskottsbetalda årsavgifter  
Upplupna kostnader  
Upplupna räntekostnader

2011-12-31	2010-12-31
120 301	57 556
55 477	71 085
108 151	91 619
<u>283 929</u>	<u>220 260</u>

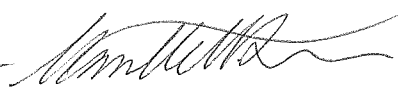
Malmö 2012-05-02



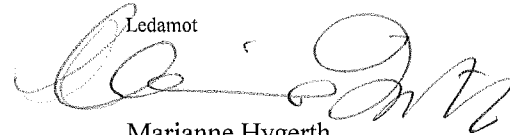
Eric Ronander  
Ordförande



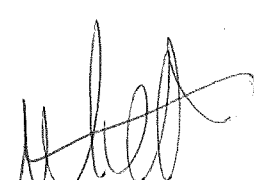
Nirvan Richter  
Ledamot



Maria Hellström Reimer  
Ledamot

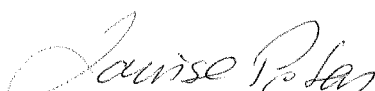


Marianne Hygerth  
Ledamot

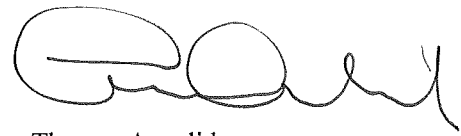


Mårten Hedlund  
Ledamot

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits 2012-05-14



Louise Peters



Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor, Ernst & Young

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Karl-Gustav för år 2011.

### 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 2011 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 Karl-Gustav för år 2011.

### 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.

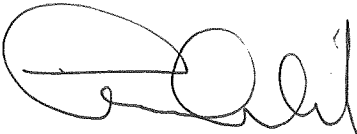
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

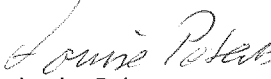
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

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

Malmö den 14 maj 2012

  
Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor

  
Louise Peters  
Förtroendevald revisor