

The background of the entire page is a black and white photograph of a window grid. The grid consists of numerous vertical and horizontal bars that create a series of rectangular openings. The perspective is slightly angled, making the grid lines converge towards the top and bottom edges of the frame. The lighting is even, highlighting the texture of the bars.

# Årsredovisning 2013

Bostadsrättsföreningen

Gustav Adolf i Malmö

Styrelsen för Brf Gustav Adolf i Malmö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 -- 2013-12-31.

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

Under året färdigställdes den omfattande fasadrenoveringen mot Stora Nygatan och Engelbrektsgatan. Butikslokalerna mot Engelbrektsgatan har renoverats grundligt och terrassen på vån 6 har lagts om, inkl diverse kringarbeten såsom nya stuprännor och ny trätrall. Ett löpande underhållsavtal för husets teakfönster har även slutits med en specialistfirma. Till sist har en underhållsplan för 2013-2022 utarbetats.

### Ekonomi

Månadsavgifterna har under året behållits oförändrade. I övrigt se bifogad resultaträkning.

### 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 7 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.

8

### **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 2013 har 1 av husets 17 lägenheter bytt ägare. Föreningen hade vid årets slut 26 medlemmar.

### **Butikslokaler**

Lokalerna mot Engelbrektsgatan stod under början av året outhyrda, men övertogs i mars och augusti av en korvbar respektive en glassbar. För övrigt har samtliga butikslokaler varit uthyrda hela året vilket är glädjande.

### **Antalet anställda**

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

### **Styrelsen**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2013-04-28 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Eric Ronander	Ordförande och informationsansvarig
Mikael Henriksson	Ledamot ansvar för ekonomi och juridik
Marianne Andersson	Ledamot och husansvarig
Nirvan Richter	Ledamot och ombyggnads/renoveringsansvarig
Eva Ohlson	Ledamot och butikslokalansvarig
Maria Hellström Reimer	Suppleant
Charlotte Brandt	Suppleant

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

Styrelsen har under året genomfört 12 protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april.

### **Revisorer**

Thomas Anvelid, Auktoriserad revisor	Ernst & Young
Louise Peters	Ordinarie
Reidar Peters	Suppleant

8

### Föreningens stadgar

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

### Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltning ombesörjs av Förvaltnings AB Bostaden.

### Ekonomi

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Nettoomsättning tkr	2 336	2 171	2 204	2 184	2 234
Rörelseresultat tkr	898	919	886	802	856
Resultat efter finansiella poster tkr	160	160	157	100	148
Balansomslutning tkr	47 149	44 924	43 462	43 365	43 102
Årsavgift för bostäder, kr per kvm	510	510	476	476	476
Fond för yttre underhåll	1 577	1 460	1 344	1 228	1 111

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserad förlust	-1 942 927
Årets resultat	158 850
	<hr/>
	-1 784 077

Styrelsen föreslår att:

Till fond för yttre underhåll överförs	116 300
Till ansamlad förlust i ny räkning överförs	-1 900 377
	<hr/>
	-1 784 077

### Föreningens ekonomiska ställning

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

§

**RESULTATRÄKNING**

Not 1

Kr		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Intäkter</b>			
Årsavgifter bostäder		1 104 388	1 086 326
Övriga intäkter		1 231 859	1 084 782
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 336 247</b>	<b>2 171 107</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetsskötsel	Not 2	-60 151	-58 689
Taxebundna kostnader	Not 3	-462 191	-440 466
Reparationer, löpande	Not 4	-215 058	-171 931
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-23 774	-22 724
Kabel-TV		-15 331	-15 206
Fastighetsskatt		-102 791	-110 874
Befarade kundförluster		0	0
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-879 296</b>	<b>-819 890</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-193 374	-172 069
<b>Summa övriga externa kostnader</b>		<b>-193 374</b>	<b>-172 069</b>
<b>Avskrivningar enligt plan</b>		<b>-366 248</b>	<b>-259 740</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR</b>		<b>897 329</b>	<b>919 408</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		1 933	7 258
Räntebidrag		0	0
Räntekostnader för fastighetslån		-737 425	-764 216
Räntekostnad checkkredit		-3 000	-3 000
Räntekostnader skattekonto		12	160
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-738 480</b>	<b>-759 798</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>158 850</b>	<b>159 610</b>

**BALANSRÄKNING**

Not 1

Kr

2013-12-31 2012-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not 5

41 439 160 39 454 210

VVS stammar

1 355 031 1 386 543

Balkong, tak

2 626 915 2 685 391

Fönster

1 119 627 1 143 963

Inventarier

Not 6

39 495 0

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**46 580 228 44 670 107**

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Skattefordran

3 776 0

Hysesfordringar

69 029 31 598

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 7

12 235 11 540

**Summa kortfristiga fordringar**

**85 040 43 138**

**Kassa och bank**

**484 027 210 622**

**Summa omsättningstillgångar**

**569 067 253 760**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**47 149 295 44 923 867**

4

## BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

	Not 8	2013-12-31	2012-12-31
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		22 874 440	22 874 440
Upplåtelseavgift		299 534	299 534
Föreningens fond för yttre underhåll		1 576 772	1 460 472
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 750 746</b>	<b>24 634 446</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad förlust		-1 942 927	-1 986 237
Årets resultat		158 850	159 610
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 784 077</b>	<b>-1 826 627</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 966 669</b>	<b>22 807 819</b>

#### Skulder

##### Långfristiga skulder

Fastighetslån	Not 9	23 381 562	21 631 688
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 381 562</b>	<b>21 631 688</b>

##### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	Not 9	175 696	101 266
Leverantörsskulder		42 477	126 646
Övriga kortfristiga skulder		333 421	88 961
Skatteskuld		0	7 625
Checkräkningskredit	Not 10	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda avgifter	Not 11	249 470	159 862
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>801 064</b>	<b>484 360</b>

**Summa skulder** 24 182 626 22 116 048

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** 47 149 295 44 923 867

#### STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån 33 500 000 33 500 000

#### ANSVARSFÖRBINDELSER

Inga Inga

## 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 enligt not 5.

Avskrivning av fastighetsförbättringarnas värde görs enligt not 5.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder en ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medöra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget 2014.

#### 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.

<b>Not 2</b>	<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	Vaktmästeri	-27 132	-26 386
	Städning	-33 019	-32 303
		<hr/>	<hr/>
		-60 151	-58 689
<b>Not 3</b>	<b>Taxebundna kostnader</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	Uppvärmning	-283 003	-285 696
	Vatten	-45 973	-36 503
	Elektricitet	-58 669	-50 561
	Renhållning	-65 744	-67 345
	Sotning	-8 429	0
	Bevakning	-373	-361
		<hr/>	<hr/>
		-462 191	-440 466

7

MM



<b>Not 4</b>	<b>Reparationer, löpande</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	Reparation av lägenheter och lokaler	-70 326	-42 681
	VA reparationer	-12 019	-15 014
	Reparationer allmänna utrymmen	-13 773	-19 530
	Elreparationer	-24 271	-41 081
	Utvändig reparation	-66 638	-41 806
	Reparation av hiss	-19 656	-11 625
	Ventilation	-6 807	0
	Gård o plantering	-1 568	-194
		<hr/>	
		<b>-215 058</b>	<b>-171 931</b>
<b>Not 5</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	<b>Byggnad</b>		
	Ing ackumulerade anskaffningsvärden	34 800 805	34 800 805
	Terrass o bassäng renovering	384 477	0
	Butiksrenovering	115 681	0
	Fasadrenovering	3 859 668	2 128 167
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<hr/>	
		<b>39 160 631</b>	<b>36 928 972</b>
	<b>Avskrivningar</b>		
	Ingående ackumulerad avskrivning	-1 953 660	-1 693 920
	Årets avskrivning byggnad (200 år)	-145 416	-145 416
	Årets avskrivning VVS (50år)	-31 512	-31 512
	Årets avskrivning fasadrenovering (40år)	-96 492	0
	Årets avskrivning terrassrenovering (20år)	-2 555	0
	Årets avskrivning bassäng (10år)	-1 296	0
	Årets avskrivning butiksrenovering (10år)	-948	0
	Årets avskrivning fönster (50år)	-24 336	-24 336
	Årets avskrivning balkong, tak (50år)	-58 476	-58 476
	<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<hr/>	
		<b>-2 314 692</b>	<b>-1 953 660</b>
	<b>Bokfört värde byggnad</b>	<b>36 845 939</b>	<b>34 975 312</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>46 540 734</b>	<b>44 670 107</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	20 200 000	21 200 000
	Taxeringsvärde mark	15 315 000	11 674 000

S

Not 6	Maskiner och inventarier	2013-12-31	2012-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	44 712	0
		<u>44 712</u>	<u>0</u>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan (5år)	-5 217	0
		<u>-5 217</u>	<u>0</u>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>39 495</b>	<b>0</b>

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Bredband	0	0
	Länsförsäkringar	12 235	11 540
		<u>12 235</u>	<u>11 540</u>


Not 8	Förändring eget kapital	Insatser	Upplåtelse-avgift	Underhållsfond	Ansamlad förlust	Årets resultat
	Ingående kapital enligt fastställd BR	22 874 440	299 534	1 460 472	-1 986 237	159 610
	Resultatdisposition enl stämmobeslut			116 300	43 310	-159 610
	Årets resultat					158 850
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<u>22 874 440</u>	<u>299 534</u>	<u>1 576 772</u>	<u>-1 942 927</u>	<u>158 850</u>

Not 9	Fastighetslån	Långgivare och aktuell ränta	Räntesats 2013-12-31	Lånebelopp 2013-12-31	Räntan bunden tom	Amortering 2013 enl låneavtal	Lånebelopp 2012-12-31
	Stadshypotek	900 500	3,010	1 962 500	2018-03-30	37 500	0
	Stadshypotek	876 877	2,670	1 462 500	2015-10-30	37 500	1 500 000
	Stadshypotek	660 256	2,340	8 921 240	2014-01-10	0	8 921 240
	Stadshypotek	647 854	3,960	4 071 928	2014-03-01	42 752	4 114 680
	Stadshypotek	837 248	4,020	4 254 698	2017-03-01	43 304	4 298 002
	Stadshypotek	941 339	2,450	2 884 392	2014-03-03	14 640	2 899 032
				<u>23 557 258</u>		<u>175 696</u>	<u>21 732 954</u>

Not 10	Checkräkningskredit	2013-12-31	2012-12-31
	Beviljat belopp	300 000	300 000
	Utnyttjat belopp	0	0
	Kvarstår outnyttjat belopp	<u>300 000</u>	<u>300 000</u>

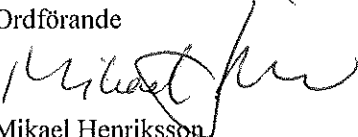
Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Förskottsbetalda årsavgifter	-115 944	-67 268
	Upplupna kostnader	-47 168	-3 056
	Upplupna räntekostnader	-86 358	-89 538
		<hr/>	<hr/>
		-249 470	-159 862


Malmö 2014 -04-23

  
Eva Olsson  
Ledamot

  
Nirvan Richter  
Ledamot

  
Erik Ronander  
Ordförande

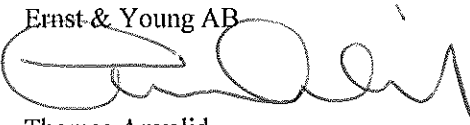
  
Mikael Henriksson  
Ledamot

  
Marianne Andersson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits 2014 -05-06

  
Louise Peters

Ernst & Young AB

  
Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Karl-Gustav för år 2013.

#### 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 revisionsssed 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. Förtröendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionsssed för förtröendevalda 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 2013 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 2013.

#### 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 revisionsssed 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 6/5 2014



Thomas Anvell  
Auktoriserad revisor

Louise Peters  
Förtroendevald revisor