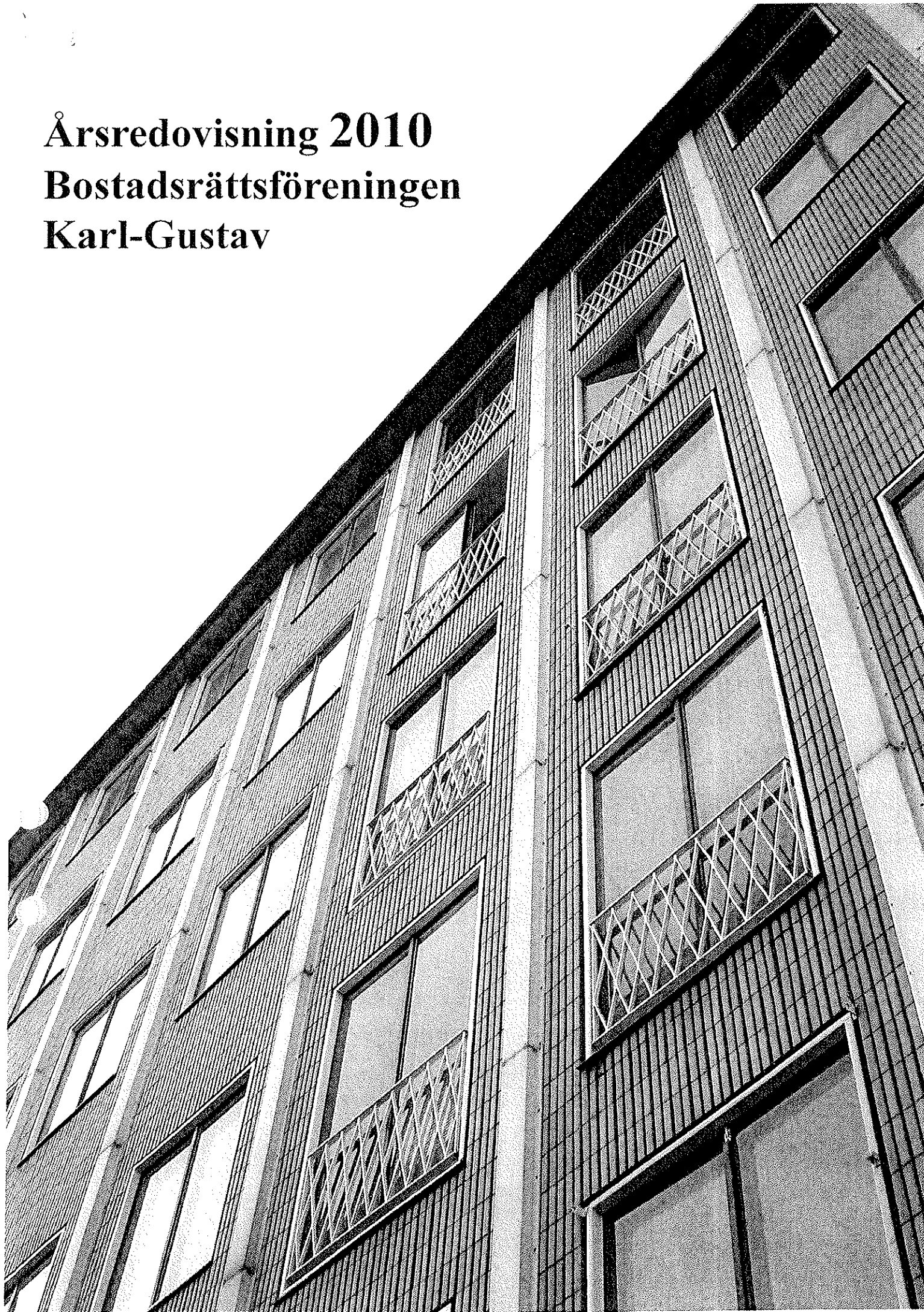


Årsredovisning 2010
Bostadsrättsföreningen
Karl-Gustav



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Karl Gustav

Org.nr 716438-6000

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Karl Gustav för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig 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 vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med 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.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 2/5 2011



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor



Louise Peters

Styrelsen för Brf Karl-Gustav, Malmö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 -- 2010-12-31.

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

Renoveringen av fönstren mot Stora Nygatan och Engelbrektskatan har slutförts, inklusive målning av franska balkonger och byte av innerrutor till isolerglas. Spolning har gjorts av samtliga avloppsstammar.

Ekonomi

Då den omfattande fönsterrenoveringen blev dyrare än beräknat tvingades föreningen under året låna ytterligare ca 750 tusen kronor. Den sammanlagda skulden till banken uppgick därmed vid årets slut till ca 20,4 miljoner kronor. I december kunde föreningens två minsta lån slås samman till ett lån med lägre ränta vilket medförde att månadsavgifterna dock har kunnat behållas oförändrade för 2011.

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 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 2010 har 4 av husets 17 lägenheter bytt ägare.
Föreningen hade vid årets slut 23 medlemmar.

Butikslokaler

Powerstore flyttade under året runt hörnet till den tidigare outhyrda lokalen på Stora Nygatan.
Studio Spot flyttade in i Powerstores gamla lokal. Övriga lokaler var uthyrda utan avbrott.

Antalet anställda

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

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2010-04-18 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Eric Ronander		Ordförande
Maria Hellström Reimer		Ledamot
Ann-Krestin Vernersson		Ledamot
Nina Hedlund	(T o m 10-07)	Ledamot
Jörgen Nilsson		Ledamot
Stefan Andersson		Ledamot
Nirvan Richter	(F r o m 10-08)	Ledamot
Nirvan Richter	(T o m 10-07)	Suppleant
Marianne Hygerth		Suppleant

Föreningen tecknas av Eric Ronander, Jörgen Nilsson och Maria Hellström Reimer två i förening.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Louise Peters	Ordinarie
Bo Reimer	Suppleant

Thomas Anvelid, Auktoriserad revisor Ernst & Young

Föreningens stadgar

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

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltning ombesörjs av Förvaltnings AB Bostaden.

4

Ekonomi

Resultat och ställning	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning tkr	2 184	2 234	2 033	1 977	1 961
Rörelseresultat tkr	802	856	795	873	856
Resultat efter finansiella poster tkr	100	148	-61	131	34
Balansomslutning tkr	43 365	43 102	42 818	40 503	40 345
Årsavgift för bostäder, kr per kvm	476	476	448	448	448
Fond för yttre underhåll	1 228	1 111	995	1 132	1 122

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserad förlust	-2 011 115
Årets resultat	100 424
	<hr/>
	-1 910 691

Styrelsen föreslår att:

Till fond för yttre underhåll överförs	116 300
Till ansamlad förlust i ny räkning överförs	-2 026 991
	<hr/>
	-1 910 691

Föreningens ekonomiska ställning

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

8

RESULTATRÄKNING

Not 1

Kr		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		1 032 139	1 032 139
Övriga intäkter		1 151 644	1 201 527
Summa intäkter		2 183 783	2 233 666
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	Not 2	-56 834	-57 488
Taxebundna kostnader	Not 3	-471 514	-439 388
Reparationer, löpande	Not 4	-193 492	-325 074
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-21 914	-21 357
Kabel-TV		-18 248	-14 408
Fastighetsskatt		-110 449	-101 584
Befarade kundförluster		-35 837	-11 945
Övriga driftskostnader			-1 063
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-908 288	-972 307
Övriga externa kostnader			
Övriga externa kostnader		-213 581	-170 034
Summa övriga externa kostnader		-213 581	-170 034
Avskrivningar enligt plan		-259 743	-235 405
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		802 170	855 920
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		50	283
Räntebidrag		666	2 963
Räntekostnader för fastighetslån		-695 713	-704 383
Räntekostnad checkkredit		-6 748	-6 332
Räntekostnader skattekonto		0	0
Summa resultat från finansiella investeringar		-701 746	-707 469
ÅRETS RESULTAT		100 424	148 451

4

BALANSRÄKNING

Not 1

Kr		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 5	37 616 875	37 762 291
VVS stammar		1 449 567	1 481 079
Balkong, tak		2 802 343	2 860 819
Fönster		1 192 635	911 311
Summa materiella anläggningstillgångar		43 061 420	43 015 500
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		22 918	31 764
Hysesfordringar		63 848	33 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	15 902	20 165
Summa kortfristiga fordringar		102 668	84 955
Kassa och bank		200 570	1 541
Summa omsättningstillgångar		303 238	86 496
SUMMA TILLGÅNGAR		43 364 658	43 101 996

5

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

	Not 7	2010-12-31	2009-12-31
Bundet eget kapital			
Insatskapital		22 874 440	22 874 440
Upplåtelseavgift		299 534	299 534
Föreningens fond för yttre underhåll		1 227 872	1 111 572
Summa bundet eget kapital		24 401 846	24 285 546
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-2 011 115	-2 043 266
Årets resultat		100 424	148 450
Summa fritt eget kapital		-1 910 691	-1 894 816
Summa eget kapital		22 491 155	22 390 730

Skulder

Långfristiga skulder

Fastighetslån	Not 8	20 334 203	19 505 112
Summa långfristiga skulder		20 334 203	19 505 112

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	Not 8	102 993	281 108
Leverantörsskulder		153 010	400 326
Övriga kortfristiga skulder		63 038	54 010
Checkräkningskredit	Not 9	0	358 306
Upplupna kostnader och förutbetalda avgifter	Not 10	220 260	112 404
Summa kortfristiga skulder		539 300	1 206 154

Summa skulder		20 873 503	20 711 266
----------------------	--	-------------------	-------------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 364 658	43 101 996
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

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.

Not 2	Fastighetsskötsel	2010-12-31	2009-12-31
	Vaktmästeri	-27 132	-27 132
	Städning	-29 702	-30 024
		<hr/>	<hr/>
		-56 834	-57 156
Not 3	Taxebundna kostnader	2010-12-31	2009-12-31
	Uppvärmning	-300 947	-264 429
	Vatten	-44 518	-47 462
	Elektricitet	-61 285	-61 381
	Renhållning	-63 544	-66 117
	Sotning	-888	0
	Bevakning	-332	332
		<hr/>	<hr/>
		-471 514	-439 056

8

Not 4	Reparationer, löpande	2010-12-31	2009-12-31
	Reparation av lägenheter och lokaler	-67 096	-37 024
	VA reparationer	-47 364	-13 363
	Reparationer allmänna utrymmen	-47 270	-93 011
	Elreparationer	-8 140	-59 056
	Utvändig reparation	-5 000	-14 245
	Reparation av hiss	-6 348	-108 376
	Ventilation	-12 275	0
		-193 492	-325 074
Not 5	Byggnader och mark	2010-12-31	2009-12-31
	Byggnad		
	Ing ackumulerade anskaffningsvärden	34 495 142	33 381 114
	VVS	0	0
	Balkong tak	0	202 717
	Fönster	305 663	911 311
	Utgående anskaffningsvärden	34 800 805	34 495 142
	Avskrivningar		
	Ingående ackumulerad avskrivning	-1 174 437	-939 032
	Årets avskrivning	-145 416	-145 416
	Årets avskrivning VVS	-31 512	-31 512
	Årets avskrivning fönster	-24 339	0
	Årets avskrivning balkong, tak	-58 476	-58 477
	Utgående ackumulerad avskrivning	-1 434 180	-1 174 437
	Bokfört värde byggnad	33 366 625	33 320 705
	Mark		
	Anskaffningsvärde mark	9 694 795	9 694 795
	Bokfört värde mark	9 694 795	9 694 795
	Bokfört värde byggnader och mark	43 061 420	43 015 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 200 000	20 600 000
	Taxeringsvärde mark	11 674 000	11 196 000

γ

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010-12-31	2009-12-31
	Bredband	4945	4 298
	Handelsbanken	0	1 308
	com hem Kabel-TV	0	3 602
	Länsförsäkringar	10957	10 957
		15 902	20 165

Not 7	Förändring eget kapital	Insatser	Upplåtelse-avgift	Underhållsfond	Ansamlad förlust	Årets resultat
	Ingående kapital enligt fastställt BR	22 874 440	299 534	1 111 572	-2 043 266	148 451
	Resultatdisposition enl stämmobeslut			116 300	32 151	-148 451
	Årets resultat					100 424
	Belopp vid årets slut	22 874 440	299 534	1 227 872	-2 011 115	100 424

Not 8 Fastighetslån

Långivare och aktuell ränta		Ingående lånebelopp	Räntan bunden tom	Amortering 2009 enl lånevital	Lånebelopp 2010-12-31
Stadshypotek	660 256	8 921 240	2011-01-07	0	8 921 240
Stadshypotek	647 854	4 242 936	2014-03-01	42 752	4 200 184
Stadshypotek	556 976	4 433 044	2012-03-01	45 584	4 387 460
Stadshypotek	711 062	750 000		3 657	lån löst
Stadshypotek	639 837	2 189 000		11 000	lån löst
Stadshypotek	639 837	2 928 312	2013-12-01		2 928 312
		19 786 220		102 993	20 437 196

Not 9	Checkräkningskredit	2010-12-31	2009-12-31
	Beviljat belopp	300 000	1 050 000
	Utnyttjat belopp	0	-358 306
	Kvarstår outnyttjat belopp	300 000	691 694

5

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda årsavgifter
Upplupna kostnader
Upplupna räntekostnader

2010-12-31	2009-12-31
57 556	60 757
71 085	0
91 619	51 647
220 260	112 404

Malmö 2011-04-26




Eric Ronander
Ordförande



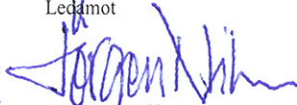
Stefan Andersson
Ledamot



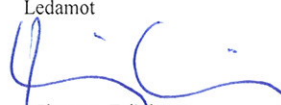
Ann-Kristin Vernersson
Ledamot



Maria Hellström Reimer
Ledamot




Jörgen Nilsson
Ledamot



Nirvan Richter
Ledamot

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits 2011-05-02



Louise Peters



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor, Ernst & Young