

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-10.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gustav 1	1939	Malmö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

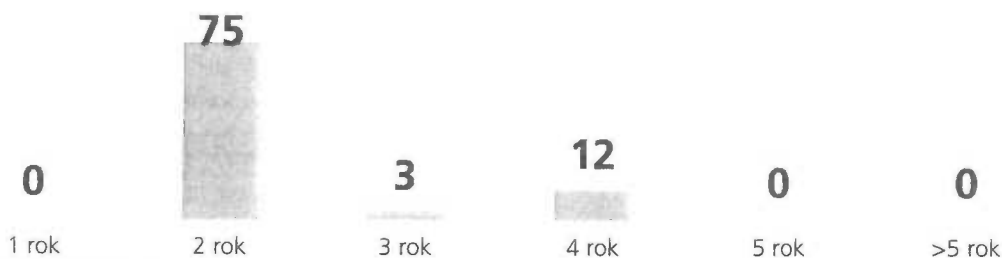
Fastigheten bebyggdes 1907 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 740 m², varav 5 670 m² utgör lägenhetsyta och 70 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Fest/övernattningslokal
Relaxavdelning
Snickeriverkstad

Kommentar

Till föreningens medlemmar
Till föreningens medlemmar
Till föreningens medlemmar

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2014.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning och kontroll avloppsstammar	2014	
Utfört underhåll ytterdörrar	2014	Slipning och oljning
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering		Återstående fasader (E + F)
Åtgärd stammar		Baserat på utkomst av kontroll 2014
Kontroll gasledningar		Åtgärden är integrerad i flerårsplanen
Utbyte av spill- och dagvattenledningar		Ej beslutad plan.
Omfogning av fasader enligt behov		Obestämt när i tiden, behovet styr.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elavtal	EON Försäljning Sverige AB
Internetleverantör	OwnIT
Kabel TV	Canal Digital
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Sophämtning	VA Syd
Fjärrvärme	EON Försäljning Sverige AB
Teknisk förvaltning	Bredablick Förvaltning
Återvinning	Ragnsells
Värmecentralsservice	Siemens

Övrig information

Huset byggdes 1906-1907 för järnvägens anställda av byggherren Statens Järnvägars Änke- och Pupillskassa och förblev i Sjs ägo fram till 1939 då Bostadsrättsföreningen Gustav bildades.

I Brf Gustav är vi måna om att bevara husets själ och ursprungliga utseende och vi är därför varsamma vid renoveringar och försöker så långt det är möjligt att behålla originaldetaljer och hellre reparera än byta ut.

Vi arbetar för att möjliggöra att alla medlemmar ska lära känna varandra och hjälpa till att hålla vårt hus och trädgård i fint skick, vilket skapar både trygghet och en känsla av gemenskap. Utöver gårdsdagar där vi tillsammans tar hand om trädgård och gemensamma utrymmen välkomnas nya medlemmar på välkomstmöte (ca två gånger per år).

För allas trivsel finns en festlokal att hyra samt en relaxavdelning med bastu och bubbelbadkar. Vår härliga och generösa trädgård rymmer flera platser med trädgårdsmöbler och en fin lekplats för barnen.

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2009 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2018.

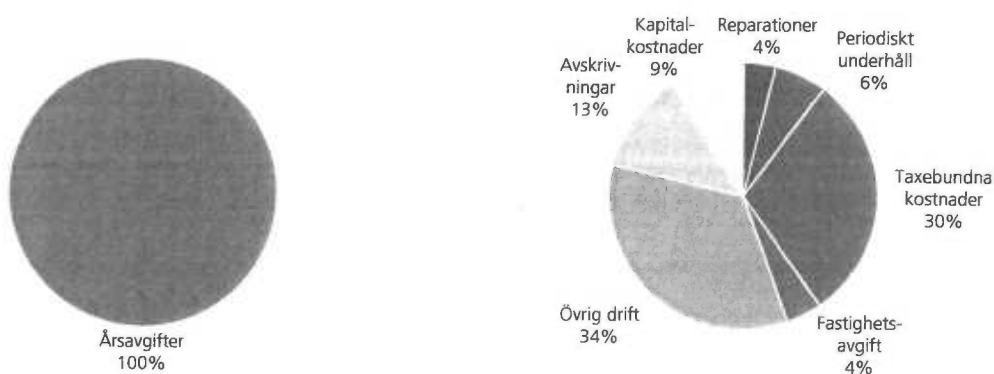
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2015-12-31 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-12-31 med 3 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	1 395 843	1 512 398
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	3 654 022	3 531 499
Finansiella intäkter	5 225	4 533
Minskning korta fordringar	263 282	0
Ökning av föreningens lån	0	860 000
Ökning av korta skulder	0	143 062
	3 922 529	4 539 094
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	2 149 011	3 386 768
Finansiella kostnader	242 077	288 449
Investeringar i fastigheten	0	968 910
Ökning av korta fordringar	0	11 521
Minskning av föreningens lån	1 350 000	0
Minskning av korta skulder	297 757	0
	4 038 845	4 655 648
KASSA VID ÅRETS SLUT	1 279 528	1 395 843
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	-116 315	-116 555

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Om 2013 var året för flertalet renoveringar på huset fokuserade vi 2014 på prioritering för framtiden. Bland annat ledde detta till att föreningen bytt både ekonomisk och teknisk förvaltare. En ny underhållsplan arbetades fram där prioriteringar är gjorda för att bevara huset och dess goda skick de kommande 30-40 åren.

Under hösten har vi uppdaterat vår hemsida med målet att det ska bli lättare att hitta den information man söker för boende, mäklare och spekulanter. Vi har även samlat in emailadresser under hösten för att vi ska ha ytterligare ett sätt att kommunicera i föreningen.

Årets gårdsdagar var mycket lyckade med stor uppslutning och gott samarbete för huset och gårdens bästa.

Händelser efter året

Hänvisning till planerat underhåll under "teknisk status".

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 90 st

Överlåtelse under året: 23 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar 2014-12-31: 120 st

Förändring från föregående år: + 8 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	642	621	568	551
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 252	1 490	1 273	996
Elkostnad/m ² totalyta	12	15	16	15
Värmekostnad/m ² totalyta	88	127	116	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	24	28	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	50	49	40
Soliditet (%)	44	36	40	42
Resultat efter finansiella poster (tkr)	929	-429	731	596
Nettoomsättning (tkr)	3 638	3 523	3 386	3 292

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 5 670 m² bostäder och 70 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	928 818
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-194 304
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-992 900
summa ansamlad förlust	-258 386

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

173 297
-85 089

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 637 312	3 523 586
Övriga rörelseintäkter	Not 2	16 710	7 913
		3 654 022	3 531 499
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-563 931	-1 610 285
Driftkostnader	Not 4	-1 296 436	-1 445 455
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 267	-182 091
Personalkostnader	Not 6	-138 377	-148 938
Avskrivningar	Not 7	-339 341	-289 377
		-2 488 352	-3 676 146
RÖRELSERESULTAT		1 165 670	-144 647
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		5 225	4 533
Räntekostnader		-242 077	-288 449
		-236 852	-283 916
ÅRETS RESULTAT		928 818	-428 563

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	12 454 421	12 793 762
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
		12 454 421	12 793 762
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 454 421	12 793 762
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		9	0
SBC Klientmedel i SHB		394 722	0
Övriga fordringar		1 935	145 749
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 10	0	119 477
		396 666	265 226
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		884 807	1 018 674
SBC klientmedel i SHB		0	377 169
		884 807	1 395 843
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 281 472	1 661 069
SUMMA TILLGÅNGAR		13 735 893	14 454 832

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		132 950	132 950
Fond för yttre underhåll	Not 12	6 189 846	6 166 295
		6 322 796	6 299 245
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 187 204	-735 090
Årets resultat		928 818	-428 563
		-258 386	-1 163 653
SUMMA EGET KAPITAL		6 064 410	5 135 592
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	7 100 000	8 450 000
		7 100 000	8 450 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		148 146	373 190
Skatteskulder		7 222	0
Övriga kortfristiga skulder		12 795	6 152
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	403 320	489 898
		571 483	869 240
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 735 893	14 454 832
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 13	8 590 000	8 590 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	50 år	50 år
Bredband	20 år	20 år
Fönster	50 år	50 år

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	3 637 312	3 523 586
		3 637 312	3 523 586

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	193	-193
	Övriga intäkter	16 518	8 106
		16 710	7 913

Not 3 FASTIGHETSKOSTNADER **2014** **2013**

	2014	2013
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	55 800	56 816
Fastighetsskötsel beställning	2 364	17 849
Fastighetsskötsel gård entreprenad	49 700	49 200
Fastighetsskötsel gård beställning	17 700	52 909
Snöröjning/sandning	23 674	74 191
Städning entreprenad	82 474	97 296
Städning enligt beställning	6 813	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	63 480
Gemensamma utrymmen	6 140	5 800
Gård	911	36 599
Serviceavtal	34 721	28 215
Förbrukningsmateriel	6 574	3 855
	286 871	486 210
Reparationer		
Fastighet förbättringar	12 517	0
Tvättstuga	9 725	19 151
Sophantering/återvinning	438	0
Entré/trapphus	5 075	0
Lås	5 493	12 669
VVS	19 323	2 939
Värmeanläggning/undercentral	16 843	53 750
Elinstallationer	0	15 321
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 069
Fasad	4 675	13 723
Mark/gård/utemiljö	0	3 914
Skador/klotter/skadegörelse	2 740	21 231
Vattenskada	26 934	8 960
	103 763	154 726
Periodiskt underhåll		
Sophantering/återvinning	0	80 986
Entré/trapphus	63 750	0
VVS	109 547	0
Tak	0	860 238
Mark/gård/utemiljö	0	28 125
	173 297	969 349
TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	563 931	1 610 285

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	71 367	85 827
	Värme	502 382	728 046
	Vatten	167 252	138 217
	Sophämtning/renhållning	70 992	86 970
	Grovsopor	10 901	9 498
		822 894	1 048 558
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	99 477	68 351
	Kabel-TV	83 585	73 401
	Bredband	178 500	143 795
		361 562	285 547
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	111 980	111 350
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 296 436	1 445 455

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	795	629
	Inkassering avgift/hyra	600	16 400
	Revisionsarvode extern revisor	-2 250	23 850
	Fritids och Trivselkostnader	557	1 396
	Förvaltningsarvode	108 714	91 496
	Förvaltningsarvoden övriga	0	9 063
	Administration	5 331	3 807
	Konsultarvode	22 500	28 769
	Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	14 020	6 680
		150 267	182 091

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	105 431	113 198
	Sociala kostnader	32 946	35 740
		138 377	148 938

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	126 697	126 697
	Förbättringar	212 644	162 680
		339 341	289 377

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	18 105 408	14 358 108
	Nyanskaffningar	0	3 747 300
	Utgående anskaffningsvärde	18 105 408	18 105 408
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-5 311 646	-5 022 269
	Årets avskrivningar enligt plan	-339 341	-289 377
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 650 987	-5 311 646
Planenligt restvärde vid årets slut			
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	113 625	113 625
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	34 209 000	34 209 000
	Taxeringsvärde mark	15 436 000	15 436 000
		49 645 000	49 645 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	49 400 000	49 400 000
	Lokaler	245 000	245 000
		49 645 000	49 645 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	124 640	124 640
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	124 640	124 640
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-124 640	-124 640
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-124 640	-124 640
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	71 064
	Kabel-TV	0	6 436
	Bredband	0	35 700
	Serviceavtal	0	6 277
		0	119 477

Not 11 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	53 020	0	0	53 020
Upplåtelseavgifter	79 930	0	0	79 930
Fond för yttre underhåll	6 189 846	992 900	-969 349	6 166 295
S:a bundet eget kapital	6 322 796	992 900	-969 349	6 299 245
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 187 204	-992 900	540 786	-735 090
Årets resultat	928 818	928 818	428 563	-428 563
S:a ansamlad förlust	-258 386	-64 082	969 349	-1 163 653
S:a eget kapital	6 064 410	928 818	0	5 135 592

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	6 166 295	5 173 395
Reservering enligt stadgar	992 900	992 900
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-969 349	0
Vid årets slut	6 189 846	6 166 295

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,370 %	1 700 000	1 700 000	Rörlig ränta
Handelsbanken	2,600 %	3 240 000	3 240 000	2015-04-30
Handelsbanken	1,600 %	1 300 000	1 650 000	Rörlig ränta
Handelsbanken	0	0	1 000 000	Rörlig ränta
Handelsbanken	3,210 %	860 000	860 000	2016-07-30
Summa skulder till kreditinstitut		7 100 000	8 450 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		7 100 000	8 450 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 100 000 kr.

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2014-12-31	2013-12-31
El	0	7 910
Värme	0	98 568
Vatten	0	9 943
Sophämtning	0	10 195
Extern revisor	0	19 125
Arvoden	55 500	56 874
Sociala avgifter	17 438	17 870
Ränta	19 808	21 442
Snöröjning	7 625	0
Vattenskada	26 934	0
Konsultarvode	22 500	0
Förutbetalda avgifter och hyror	253 515	247 971
	403 320	489 898

Styrelsens underskrifter

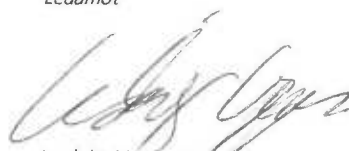
MALMÖ den / 2015


Patric
Ordfö


Tomas Olsson
Ledamot


Anton Hallström
Ledamot


Amelie Stigborn
Ledamot


Ludvig Uppman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2015


Martin Henriksson
Extern revisor


Rickard Hedenblad
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gustav, org.nr 746000-1295

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gustav för år 2014.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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.

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 2014 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gustav för år 2014.

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 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 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 12/5



Martin Henriksson
Auktoriserad revisor



Rickard Hedenblad
Förtroendevald revisor