

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gustav

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2003-12-23 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gustav 1	1939	Malmö

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar Skåne.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

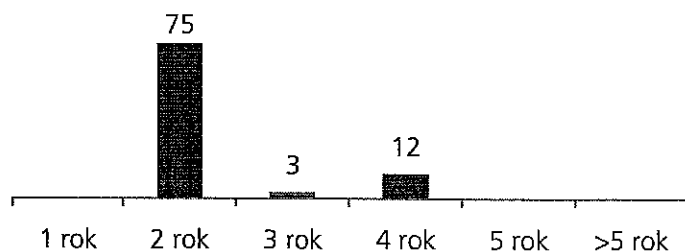
Fastigheten bebyggdes 1907 och består av flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5740 kvadratmeter, varav 5670 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 70 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2018.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Ny gasstam tr 11	2010 - 2010	Utanför plan p.g.a. dåligt skick
Fönsterrenovering	2008 - 2018	Utfört enligt plan

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 90 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 11 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Hans Wachtmeister	Ordförande
Tobias Karlsson	Ledamot
Tomas Malmsten	Ledamot
David Jakobsson	Ledamot
Marianne Pilgaard	Ledamot

Dennis Spaniller	Suppleant	Avslutade sitt uppdrag som suppleant under 2010
Emelie Nermfors	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

David Jakobsson, Hans Wachtmeister, Emelie Nermfors och Dennis Spaniller

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Martin Henriksson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
Sofi Meijling	Ordinarie Intern	

Valberedning

Marie Neubauer
Kristin Olsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-06-15.

Extra föreningsstämma hölls 2010-11-18. Extra stämma med anledning av ordningsregler och bullerdämpning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Fönsterrenoveringen pågår enligt plan.
- Under året genomfördes nödvändigt byte av gasstammen i tr. 11.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

- Omskrivning av lån och upptag av kompletterande lån i enlighet med plan för fönsterrenoveringen har skett under våren 2011.
- Trafikverket ämnar genomföra bullerreducerande åtgärder på fönster i yttre fasader. Föreningen har fått en översiktlig specifikation på arbetet.

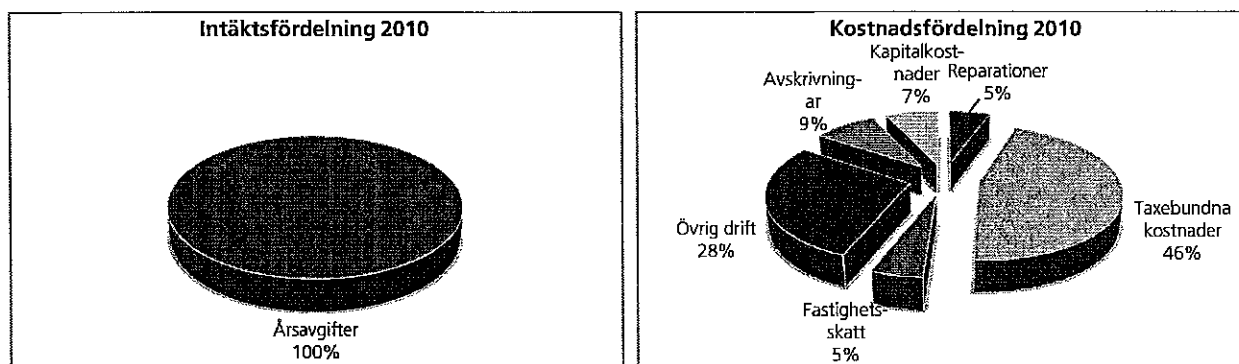
Föreningens ekonomi

Ny långtidsbudget kommer att upprättas tillsammans med SBC under 2011

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2011-12-31 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2010-12-31 med 3 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter 555 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	23 kr
Taxebundna kostnader	191 kr
Fastighetsskatt	21 kr
Övrig drift	119 kr
Avskrivningar	36 kr
Kapitalkostnader	29 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5670 kvm bostäder och 70 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	548	534	528	522
Lån/kvm bostadsrättsyta	771	776	779	787
Elkostnad/kvm totalyta	16	21	5	5
Värmekostnad/kvm totalyta	128	116	104	102
Vattenkostnad/kvm totalyta	29	28	27	25

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	740 717
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	543 243
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-791 300
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	492 660

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **492 660**

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

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 144 090	3 067 608
Övriga rörelseintäkter		2 081	48 895
		<u>3 146 171</u>	<u>3 116 502</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-207 875	-203 735
Reparationer		-130 409	-140 307
Periodiskt underhåll		0	-474 626
Taxebundna kostnader		-1 097 040	-1 041 149
Övriga driftskostnader		-265 069	-282 108
Fastighetsskatt		-123 036	-121 660
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-124 054	-166 650
Personalkostnader		-87 523	-106 124
Avskrivningar		-205 503	-227 584
		<u>-2 240 509</u>	<u>-2 763 943</u>
RÖRELSERESULTAT		905 661	352 559
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		458	4 301
Räntekostnader		-165 402	-183 675
		<u>-164 944</u>	<u>-179 374</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		740 717	173 185
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-941
		<u>0</u>	<u>-941</u>
ÅRETS RESULTAT		740 717	172 244

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31	
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	4 892 574	5 098 077
Pågående byggnation	Not 4	3 424 164	2 113 011
		<u>8 316 738</u>	<u>7 211 088</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 316 738	7 211 088
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		5 364	2 472
Skattefordringar		123 028	127 561
Övriga fordringar		45 755	27 277
Förutbetalda kostnader	Not 5	104 507	125 923
		<u>278 654</u>	<u>283 233</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		522 503	612 972
SBC klientmedel i SHB		313 924	626 815
		<u>836 428</u>	<u>1 239 788</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 115 082	1 523 021
SUMMA TILLGÅNGAR		9 431 819	8 734 109

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		53 020	53 020
Upplåtelseavgifter		79 930	79 930
Fond för yttre underhåll	Not 7	3 590 795	2 799 495
		3 723 745	2 932 445
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		-248 057	370 999
Årets resultat		740 717	172 244
		492 660	543 243
SUMMA EGET KAPITAL		4 216 405	3 475 688
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	4 397 489	4 426 212
		4 397 489	4 426 212
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	29 232	29 232
Leverantörsskulder		237 958	399 385
Övriga kortfristiga skulder		6 970	0
Upplupna kostnader	Not 9	309 954	207 606
Förutbetalda avgifter och hyror		233 811	195 986
		817 925	832 209
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		9 431 819	8 734 109
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	6 000 000	6 000 000
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.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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 procent tillämpas.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader schablon	2,00 %	2,00 %
Tvättstuga	10,00%	10,00%
Värmeanläggning	5,00 %	5,00 %
Bredband	5,00 %	5,00 %
Fönster	2,00 %	2,00 %

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

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	3 144 090	3 067 608
	3 144 090	3 067 608

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	43 535	57 963
Fastighetsskötsel enl beställn	2 636	12 068
Fastighetsskötsel gård entrepr	37 932	25 288
Städning entreprenad	86 590	73 557
Myndighetstillsyn	1 363	0
Gård	0	1 366
Serviceavtal	25 709	31 773
Förbrukningsmateriel	10 110	1 721
	207 875	203 735

Reparationer		
Fastighet förbättringar	20 650	3 464
Brf Lägenheter	6 581	1 319
Gemensamma utrymmen	3 366	0
Tvättstuga	0	7 995
Entré/trapphus	6 276	5 417
Lås	4 711	5 767
VVS	24 330	34 205
Ventilation	0	37 930
Elinstallationer	10 021	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 598
Fönster	0	2 585
Mark/gård/utemiljö	13 063	0
Skador/klotter/skadegörelse	986	1 341
Vattenskada	40 426	34 686
	130 409	140 307

Periodiskt underhåll

Byggnad	0	125 000
VVS	0	42 126
Huskropp utvändigt	0	307 500
	0	474 626

Taxebundna kostnader

El	91 509	119 522
Värme	734 517	665 981
Vatten	166 346	160 484
Sophämtning/renhållning	102 074	95 162
Grovsopor	2 594	0
	1 097 040	1 041 149

Övriga driftskostnader

Försäkring	60 133	59 701
Kabel-TV	58 536	64 393
Bredband	146 400	158 014
	265 069	282 108

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

123 036 **121 660**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	528	100
Juridiska åtgärder	2 375	0
Revisionsarvode extern revisor	8 125	14 525
Föreningskostnader	0	646
Förvaltningsarvode	82 890	79 917
Förvaltningsarvoden övriga	16 376	35 245
Administration	7 080	9 532
Konsultarvode	0	20 475
Medlemsavgift SBC ek för	6 680	6 210
	124 054	166 650

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	65 450	80 752
Sociala kostnader	22 073	25 372
	87 523	106 124

Avskrivningar

Byggnad	126 697	126 697
Förbättringar	78 806	100 887
	205 503	227 584

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

2 240 509 **2 763 943**

Not 3

2010-12-31 **2009-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	9 440 924	9 440 924
Utgående anskaffningsvärde	9 440 924	9 440 924

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-4 342 847	-4 115 263
Årets avskrivningar enligt plan	-205 503	-227 584
Utgående avskrivning enligt plan	-4 548 350	-4 342 847

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	4 892 574	5 098 077
	113 625	113 625

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	26 793 000	22 207 000
Taxeringsvärde mark	12 772 000	11 111 000
	39 565 000	33 318 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	38 600 000	32 600 000
Lokaler	965 000	718 000
	39 565 000	33 318 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	2010-12-31	2009-12-31
	3 424 164	2 113 011
	3 424 164	2 113 011

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
Bredband	35 700	39 300
Försäkring	61 837	60 133
SBC Fakt.kvart 1	0	20 637
Kabel-TV	6 970	5 853
	104 507	125 923

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman 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 enligt not nedan	3 590 795	791 300	0	2 799 495
Summa bundet eget kapital	3 723 745	791 300	0	2 932 445
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	-248 057	-791 300	172 244	370 999
Årets resultat	740 717	740 717	-172 244	172 244
Summa fritt eget kapital	492 660	-50 583	0	543 243
Summa eget kapital	4 216 405	740 717	0	3 475 688

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2010	2009
Vid årets början	2 799 495	2 133 135
Reservering enligt stadgar	791 300	666 360
Vid årets slut	3 590 795	2 799 495


Not 8

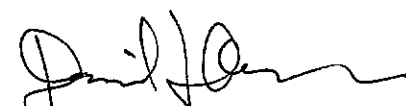
SKULDER TILL KREDITINSTITUT


	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
HANDELSBANKEN HYPOTEK	4,600 %	450 000	450 000	Rörlig
HANDELSBANKEN HYPOTEK	1,580 %	630 336	656 600	2010-06-01
HANDELSBANKEN HYPOTEK	4,510 %	1 700 000	1 700 000	2014-12-30
SBAB	5,240 %	1 000 000	1 000 000	2011-03-15
SBAB	2,560 %	646 385	648 844	2010-05-17
Summa skulder till kreditinstitut		4 426 721	4 455 444	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-29 232	-29 232	
		4 397 489	4 426 212	

Not 9	2010-12-31	2009-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	9 893	7 107
Värme	116 077	91 074
Extern revisor	10 900	13 400
Arvoden	102 200	63 000
Sociala avgifter	33 619	19 794
Ränta	14 430	13 231
Sophämtning	9 153	0
Vattenkostnader	13 682	0
	309 954	207 606


MALMÖ den 31 6 2011


Hans Wachtmeister
Ordförande


David Jakobsson
Ledamot



Tobias Karlsson
Ledamot


Tomas Malmsten
Ledamot


Marianne Pilgaard
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 6 2011 samt den 3 AUGUSTI 2011


Martin Henriksson
Extern revisor


Sofi Meijling
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Gustav

Org.nr 746000-1295

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen 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.

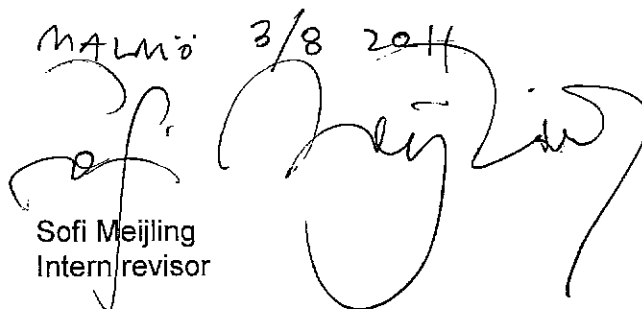
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 15/6 2011



Martin Henriksson
Godkänd revisor

Malmö 3/8 2011



Sofi Meijling
Internrevisor

