Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gustav

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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 2009-05-11 hos Bolagsverket.

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.

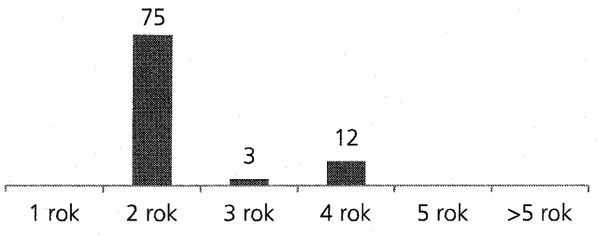
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

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	Kommentar
Fest/övernattningslokal	Till föreningens medlemmar
Relaxavdelning	Till föreningens medlemmar
Snickeriverkstad	Till föreningens medlemmar

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Obligatorisk ventilationskontroll	2013	
Vindsluckor	2013	Samtliga vindsluckor reparerades efter stormen Simones hårda tag.
Ytterbelysning	2013	Samtliga stallyktor rostskyddades och målades.
Värmeväxlare	2013	Nya plattor i värmeväxlarna
Omfogning av skorstenar	2013	
Plantering äppleträd	2013	
Tak	2013	Tak på fastighet samt sophus målades.
Renovering sophuset	2013	Sophusets väggar revs och ersattes med friskt virke. Tak och dörrar målades om.
Fönsterrenovering	2013	Fasad G färdigställd och besiktad.
Körsbärsträd	2013	De gamla träden fälldes och nya planterades.
Underhåll fönster	2013	Fönster fasad B fick sitt första underhåll.
Tvättstugor	2013	Samtliga maskiner servades.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Kontroll gasledningar		Åtgärden är integrerad i flerårsplanen
Fönsterrenovering		Återstående fasader (E + F)
Omfogning av fasader enligt behov		Obestämt när i tiden, behovet styr.
Utbyte av spill- och dagvattenledningar		Ej beslutad plan.
Kontroll avloppsstammar		Åtgärden är integrerad i flerårsplanen.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elavtal	EON Försäljning Sverige AB
Internetleverantör	OwnIT
Kabel TV	Canal Digital
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgård	PS:Nilsson AB Trädgård
Sophämtning	VA Syd
Återvinning	Ragnsells AB
Fjärrvärme	EON Försäljning Sverige AB

Medlemmar
Medlemslägenheter: 90 st.
Överlåtelser under året: 10 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 11 st.

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

Styrelsen

Karl Anton Mikael Hallström	Ledamot	
Kristin Vibeke Olsson	Ledamot	
Amelie Linnea Stigborn	Ledamot	Invald vid extrastämma dec 2013
Emma Helena Josefine Månsson	Ledamot	Avgick nov 2013
Per Anders Tomas Olsson	Ledamot	
Lars Fredric Jacobsson	Ledamot	Avgick feb 2014
Barbara Ann Stevens	Suppleant	Invald vid extrastämma dec 2013
Jörg Benjamin Wegener	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 21 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Martin Henriksson	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
Rickard Hedenblad	Ordinarie Intern	
Marianne Pilgaard	Suppleant Intern	

Valberedning
Sofia Prieto
Karolina Svensson

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-06.
Extra föreningsstämma hölls 2013-12-16. Extra stämma med anledning av förvärv, upphörande och nyupplåtelse av lgh 10.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:
Fönsterrenoveringen av fasad G slutfördes enligt beslut. Taken målades, både på huset och på sophuset. Fasadens fönster mot gården fick sitt första underhåll och återfick sin vackert gröna glans. Tvättstugornas maskiner har servades.
Sophuset skulle målas om, men då det visade sig vara i betydligt sämre skick än väntat så revs alla väggar och ersattes med nytt virke. Allt målades och det har väl aldrig sett så fint ut? När väl belysningen skulle upp så var den alldeles för rostig för att pryda det nya huset, vilket ledde till att de målades om. När dessa fick ny svart lyster så såg vi ingen annan anledning än att måla om samtliga lyktor runt fasaden.
Körsbärsträden har länge burit på sjukdom så arboristerna fällde dem och nya planterades i november. Till våren har vi på nytt blommande träd!
Stormen *Simone* ryckte dessvärre upp 8 av 11 vindsluckor så dessa reparerades och försågs med nya gångjärn och lås.
Skorstenar fogades om och nät för kajor monterades. Den obligatoriska ventilations-kontrollen fortlöpte smidigt, om än med vissa anmärkningar.

Under årets gårdsdagar fick vi som vanligt gjort en hel del.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:
Hänvisning till planerat underhåll under "Teknisk status".

Övrig information
Information om föreningen och fastigheten

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.

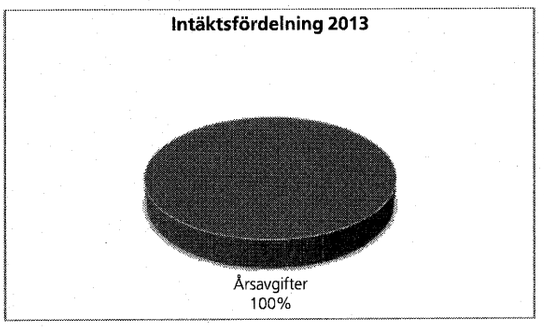
Vi arbetar för att möjliggöra för alla medlemmar ska lära känna varandra och hjälpa till att hålla vårt hus och trädgård i fint skick, vilket skapar både trygghet och en känsla av gemenskap. Utöver gårdsdagar där vi tillsammans tar hand om trädgård och gemensamma utrymmen välkomnas nya medlemmar på välkomstmöte (ca 2 per år).

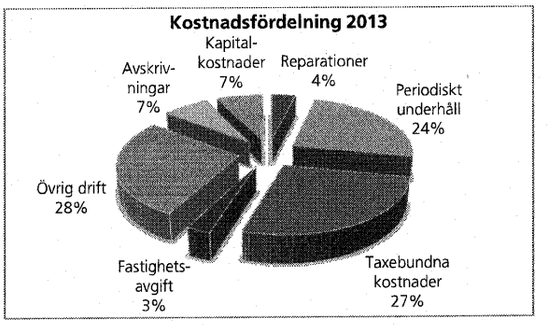
För allas trivsel finns en festlokal att hyra samt en relaxavdelning med bastu och bubbelbadkar. Vår härliga och generösa trädgård rymmer flera platser med trädgårdsmöbler och en fin lekplats för barnen.

Föreningens ekonomi

- För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2009 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2018.
- Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-12-31 med 3 %.
- Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-12-31 med 3 %.

Fördelning intäkter och kostnader:





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

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	621	568	573	548
Lån/m² bostadsrättsyta	1 490	1 273	1 034	771
Elkostnad/m² totalyta	15	16	15	16
Värmekostnad/m² totalyta	127	116	111	128
Vattenkostnad/m² totalyta	24	28	30	29
Kapitalkostnader/m² totalyta	50	49	42	29

Skatter och avgifter
För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-428 563
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	257 810
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-992 900
summa ansamlad förlust	**-1 163 653**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	969 349
att i ny räkning överförs	**-194 304**

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

RESULTATRÄKNING **1 JANUARI - 31 DECEMBER**		**2013**	**2012**
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 523 586	3 385 852
Övriga rörelseintäkter		7 913	9 167
		3 531 499	**3 395 019**
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-486 210	-247 001
Reparationer		-154 726	-57 322
Periodiskt underhåll		-969 349	-18 750
Taxebundna kostnader		-1 048 558	-1 043 692
Övriga driftskostnader		-285 547	-280 372
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-111 350	-135 230
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-182 091	-239 887
Personalkostnader		-148 938	-92 997
Avskrivningar		-289 377	-264 395
		-3 676 146	**-2 379 647**
RÖRELSERESULTAT		**-144 647**	**1 015 372**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		4 533	6 754
Räntekostnader		-288 449	-290 631
		-283 916	**-283 877**
ÅRETS RESULTAT		**-428 563**	**731 495**

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	12 793 762	9 335 840
Pågående byggnation	Not 4	0	2 778 390
Maskiner och inventarier	Not 5	0	0
		12 793 762	**12 114 230**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**12 793 762**	**12 114 230**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	13 101
Skattefordringar		138 812	114 932
Övriga fordringar		6 937	0
Förutbetalda kostnader	Not 6	119 477	125 672
		265 226	**253 705**
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		1 018 674	560 210
SBC klientmedel i SHB		377 169	952 188
		1 395 843	**1 512 398**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 661 069**	**1 766 103**
SUMMA TILLGÅNGAR		**14 454 832**	**13 880 333**

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		53 020	53 020
Upplåtelseavgifter		79 930	79 930
Fond för yttre underhåll	Not 8	6 166 295	5 173 395
		6 299 245	**5 306 345**
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-735 090	-473 686
Årets resultat		-428 563	731 495
		-1 163 653	**257 810**
SUMMA EGET KAPITAL		**5 135 592**	**5 564 155**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	8 450 000	7 590 000
		8 450 000	**7 590 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		373 190	223 209
Övriga kortfristiga skulder		6 152	0
Upplupna kostnader	Not 10	241 927	254 606
Förutbetalda avgifter och hyror		247 971	248 363
		869 240	**726 178**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**14 454 832**	**13 880 333**
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	8 590 000	8 590 000
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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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 alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	2,00 %	2,00 %
Bredband	5,00 %	5,00 %
Fönster	2,00 %	2,00 %

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

Not 1	**2013**	**2012**
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	3 523 586	3 385 852
	3 523 586	**3 385 852**

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	56 816	51 150
Fastighetsskötsel beställning	17 849	5 565
Fastighetsskötsel gård entreprenad	49 200	13 175
Fastighetsskötsel gård beställning	52 909	12 828
Snöröjning/sandning	74 191	21 719
Städning entreprenad	97 296	94 368
OVK Obl. Ventilationskontroll	63 480	0
Bevakning	0	1 050
Gemensamma utrymmen	5 800	10 163
Gård	36 599	598
Serviceavtal	28 215	26 498
Förbrukningsmateriel	3 855	9 888
	486 210	**247 001**

Not 2 fortsättning	**2013**	**2012**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	2 946
Tvättstuga	19 151	11 788
Sophantering/återvinning	0	1 544
Entré/trapphus	0	505
Lås	12 669	1 440
VVS	2 939	31 973
Värmeanläggning/undercentral	53 750	0
Elinstallationer	15 321	6 110
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 069	0
Fasad	13 723	0
Mark/gård/utemiljö	3 914	0
Skador/klotter/skadegörelse	21 231	1 016
Vattenskada	8 960	0
	154 726	**57 322**
Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	0	18 750
Sophantering/återvinning	80 986	0
Tak	860 238	0
Mark/gård/utemiljö	28 125	0
	969 349	**18 750**
Taxebundna kostnader		
El	85 827	95 092
Värme	728 046	692 945
Vatten	138 217	164 859
Sophämtning/renhållning	86 970	84 408
Grovsopor	9 498	6 388
	1 048 558	**1 043 692**
Övriga driftskostnader		
Försäkring	68 351	64 528
Kabel-TV	73 401	73 044
Bredband	143 795	142 800
	285 547	**280 372**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**111 350**	**135 230**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	629	130
Juridiska åtgärder	0	5 500
Inkassering avgift/hyra	16 400	26 750
Revisionsarvode extern revisor	23 850	15 025
Föreningskostnader	0	3 013
Fritids och Trivselkostnader	1 396	0
Förvaltningsarvode	91 496	88 428
Förvaltningsarvoden övriga	9 063	27 370
Administration	3 807	52 553
Konsultarvode	28 769	14 438
Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	6 680	6 680
	182 091	**239 887**

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Not 2 fortsättning	**2013**	**2012**
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	113 198	70 799
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	304
Sociala kostnader	35 740	21 895
	148 938	**92 997**
Avskrivningar		
Byggnad	126 697	126 697
Förbättringar	162 680	137 698
	289 377	**264 395**
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	**3 676 146**	**2 379 647**

Not 3	**2013-12-31**	**2012-12-31**
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	14 358 108	14 358 108
Nyanskaffningar	3 747 300	0
Utgående anskaffningsvärde	**18 105 408**	**14 358 108**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-5 022 269	-4 757 873
Årets avskrivningar enligt plan	-289 377	-264 395
Utgående avskrivning enligt plan	**-5 311 646**	**-5 022 269**
Planenligt restvärde vid årets slut	**12 793 762**	**9 335 840**
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	113 625	113 625
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 209 000	26 793 000
Taxeringsvärde mark	15 436 000	12 772 000
	49 645 000	**39 565 000**
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	49 400 000	38 600 000
Lokaler	245 000	965 000
	49 645 000	**39 565 000**

Not 4	**2013-12-31**	**2012-12-31**
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	2 778 390
	0	**2 778 390**

Not 5	**2013-12-31**	**2012-12-31**
MASKINER OCH INVENTARIER		
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 ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-124 640**	**-124 640**
Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 6	**2013-12-31**	**2012-12-31**
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	71 064	68 351
Kabel-TV	6 436	6 105
Bredband	35 700	35 700
Serviceavtal	6 277	6 141
Snöröjning	0	9 375
	119 477	**125 672**

Not 7
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	6 166 295	992 900	0	5 173 395
Summa bundet eget kapital	**6 299 245**	**992 900**	**0**	**5 306 345**
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-735 090	-992 900	731 495	-473 686
Årets resultat	-428 563	-428 563	-731 495	731 495
Summa ansamlad förlust	**-1 163 653**	**-1 421 463**	**0**	**257 810**
Summa eget kapital	**5 135 592**	**-428 563**	**0**	**5 564 155**

Not 8	**2013**	**2012**
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	5 173 395	4 382 095
Reservering enligt stadgar	992 900	791 300
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**6 166 295**	**5 173 395**

Not 9 **SKULDER TILL KREDITINSTITUT**	**Räntesats** **2013-12-31**	**Belopp** **2013-12-31**	**Belopp** **2012-12-31**	**Villkors-** **ändringsdag**
Stadshypotek AB	4,510 %	1 700 000	1 700 000	2014-12-30
Stadshypotek AB	2,600 %	3 240 000	3 240 000	2015-04-30
Stadshypotek AB	3,710 %	1 650 000	1 650 000	2014-01-30
Stadshypotek AB	3,550 %	1 000 000	1 000 000	2014-03-30
Stadshypotek AB	3,210 %	860 000	0	2016-07-30
Summa skulder till kreditinstitut		**8 450 000**	**7 590 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		8 450 000	**7 590 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 450 000 kr.

Not 10 **UPPLUPNA KOSTNADER**	**2013-12-31**	**2012-12-31**
El	7 910	8 645
Värme	98 568	131 714
Vatten	9 943	11 253
Sophämtning	10 195	10 329
Extern revisor	19 125	14 025
Arvoden	56 874	43 561
Sociala avgifter	17 870	13 686
Ränta	21 442	20 841
Revisionsarvode internrevisor		552
	241 927	**254 606**

MALMÖ den 12 / 5 2014

Karl Anton Mikael Hallström
Ledamot

Kristin Vibeke Olsson
Ledamot

Amelie Linnea Stigborn
Ledamot

Per Anders Tomas Olsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2014

Martin Henriksson
Extern revisor

Rickard Hedenblad
Intern revisor