

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Guldborgen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-12 och nuvarande stadgar registrerades 2006-09-12 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fredensborg 4	2007	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar i Skåne.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1946.

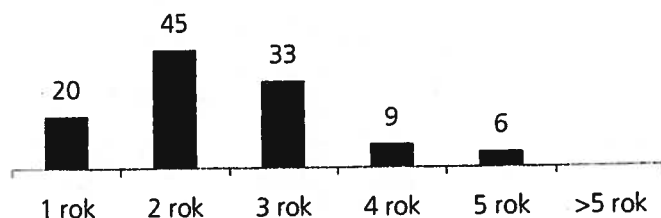
Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9517 kvadratmeter, varav 7850 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1667 kvadratmeter utgör lokalyta.

4

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 98 lägenheter med bostadsrätt, 15 lägenheter med hyresrätt och 18 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Försäljning eldstäder, skorstenar 501 lager	32 kvm	2013-01-01
Försäljning eldstäder, skorstenar gatuplan 502	99 kvm	2013-01-01
Blomsterbutik 503	68 kvm	2013-09-30
Restaurang 504	117 kvm	2013-06-01
Matbutik Närlivs 505	166 kvm	2015-08-31
Försäljning, sportfiskeutrustning gatuplan 506	190 kvm	2015-05-01
Pizzeria 507	142 kvm	2014-03-31
Bankverksamhet 508	390 kvm	2013-10-31
Lager 511	23 kvm	2014-01-01
Lager 512	20 kvm	2014-01-01
Lager 513	27 kvm	2014-11-01
Lager 514	62 kvm	2022-03-31
Lager 515 sportfiskeutrustning	38 kvm	2015-03-01
Lager 517	15 kvm	0
Lager 518 skyddsrum	45 kvm	2015-06-30
Lager 519	28 kvm	0

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Möteslokal 510	Samlingslokalen 177kvm

5

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2015. Underhållsplanen uppdaterades 2010.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
VVS & badrum hus 2	2011	
Byte av avloppsstammar hus 2	2011	
Källartrappor	2011	Ny betong
Källardörrar i plåt	2011	Utbyte av dörrar hus 1.
Byte avloppsstammar hus 1 & 3	2010	
Nya vattenstammar hus 3	2010	
Värmeanläggning, värmeväxlare	2010	Upprustning
VVS & badrum hus 3	2010	Våren
VVS & badrum hus 1	2010	Hösten
Elrenovering	2009	
Gård omläggning	2004	
Nya vattenstammar hus 1 & 2	2004	
Omläggning tak	1998	
Fasad plåtinklädnad	1998	
Fönster, påhängda ytterbågar	1997	
Nya balkonger	1997	
Ny värmeanläggning, värmeväxlare	1983	

Planerad åtgärd	År	Kommentar
Översyn garagetak	0	
Brandvarnare	2012	Källare och vindar
Miljöhus utbyggnad	2012	utökad sorteringskrav ifrån kommunen kommer
Postboxar trapphus	2012	påtvingad åtgärd
Gemensamhetslokal	2013	Renoveras och fuktspärr
Radiatorventiler	2013	Energibesparande åtgärd

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Återvinning	IL Recycling
Fastighetsskötsel & Städ	GN Fast AB
Hissar	Kone
Akutjour	Securitas
Mobiltelefon	Tele 2
Kabel TV	Com Hem
El	E-on

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 98 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 11 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Paul Roger Allan Sandberg	Ledamot	
Richard Tobias Bellander	Ledamot	
Bo Thomas Nilsson	Ledamot	2013
Alf Arne Bauer	Ledamot	
Monica Yvonne Squires	Ledamot	2013
Lars Johan Nilsson	Suppleant	2013
Lynn Elisabeth Ljungberg	Suppleant	avgick i förtid på grund av privat arbetsböda.
Camilla Beatrice Holm	Suppleant	2013

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Alf Arne Bauer, Paul Roger Allan Sandberg och Richard Tobias Bellander

Styrelsen har under året avhållit 25 protokollförda sammanträden.

Revisor

Thomas Anvelid Ordinarie Extern Ernst & Young

Valberedning

Jessica Rosenlund Sammankallande
Gisela Lind

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-23.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Badrums- och stamreoveringen slutligen avslutad 2011. Arbetet har medfört konsultkostnader under 2011. Styrelsen har tvistat med byggtreprenören om ventilationen bland annat som blev åtgärdad januari 2012.

Rättstvist pågick under 2010-2011 med affärslokal 504 ZinZino angående förlorade intäkter i samband med stamreovering. Förlikning november 2011 men kostat föreningen skadestånd plus advokatarvode. En del av detta täcks via försäkringen.

Överklagade Skatteverkets taxering av ränteintäkter 2008-2010 där vi lyckades få rätt och 170 000 kr till vår fördel.

Hysesrätter - föreningen sålde ytterligare en lägenhet nr 16 på 62kvm 2011-05-01 för 1 250 000kr.
I dagsläget har vi 14 hyreslägenheter plus en till salu.

Hemsida samt e-post skapad för att underlätta informationen/kommunikationen med medlemmarna.

Källar och gårdstrappor - reoverades hösten 2011 då de var i dåligt skick och en risk för de boende.

Hissar - vi har haft problem med hissarna på Örsholmsgången 4 vilket orsakat extra kostnader.

Städdag i oktober där vi hade mycket god uppslutning av medlemmar och ovärderliga insatser gjordes utomhus.

Vindslägenheter - samtliga insatser betalade och retroaktiv uppföljning gjord. Slutlig mätning av ytor återstår samt översikt av kontrakt vilket kommer ske 2012.

Fällning och klippning av föreningens träd gjordes under tidig vår 2011.

Ny tvättmaskin installerad på Edward Lindahlgatan 20C.

ly

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Vinterstormen Dagmar skadade en del takpannor och stuprör vilket ledde till ökade kostnader då vi fick hyra in en skylift.

Justering av badrumströsklar - efter stor påtryckning lyckades styrelsen få JR Bygg att slipa ner badrumströsklarna januari 2012 för att förbättra ventilationen efter badrumsreningen.

Länsförsäkringar har ersatt föreningen med ca 22 000kr för rättsskydd i samband med tvisten.

Planen för 2012 är att ha en strikt kostnadskontroll och normal löpande underhåll. Garagetaket, postboxar, brandvarnare i källare/vindar, styrventiler värmesystem och utbyggnad av miljöhuset är områden vi kommer fortsätta titta vidare på de kommande åren.

Övrig information

Styrelsen ser över hur vi kan förbättra vår sophantering och flytta detta ifrån källarna till markplan vilket kan reducera kostnader samt även frigöra ytterligare uthyrbar lageryta.

Föreningen innehåller även 31 bilplatser och 5 MC/Mopedplatser.

Föreningen har sålt en före detta hyreslägenhet under året.

Föreningens ekonomi

2012 blir första året för föreningen sedan ombildningen då inga större renoweringar pågår vilket gör att vi kan konsolidera och stärka kostnadskontrollen.

Föreningens räntor för lånen är den absolut största utgiften. Möten har hållits med Nordea under året för att bättre förstå upplägget med Swap lånen. Kontakt har även tagits med andra banker för att se om vi kan förhandla fram bättre alternativ och pressa kostnaderna. Räntorna har under året stigit vilket påverkat resultatet till viss del.

Hyreslägenheter - hyrorna förhandlade fram till 2013 och extra intäkter pga standardförbättringar som gjorts i badrummen.

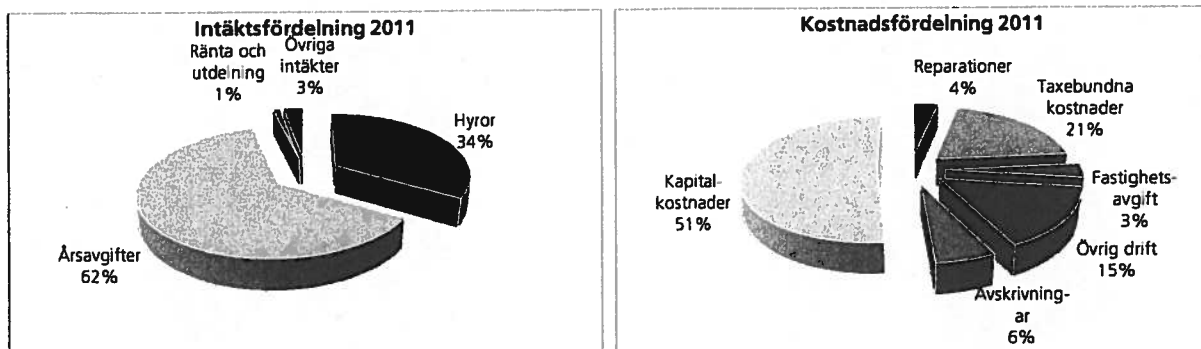
Hyreslokaler - föreningen kom överens med Fiskekompaniet om att efterskänka tre månadshyror till på grund av inskränkt försäljningsyta i samband med vattenskada under renoweringen. Nya hyresavtal skrivet med en butiklokal. Styrelsen bevakar kontrakten med ambitionen att kunna höja intäkterna framöver ifrån lokalerna.

Sophantering samt värmekostnaderna är även två tunga poster där det kan finnas utrymme för sparåtgärder på sikt.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna för 2012 med 5%. En ny flerårsbudget är under upparbete tillsammans med SBC.

7

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7850 kvm bostäder och 1695 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	504	479	464	434
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 156	1 193	1 274	1 465
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 936	9 936	10 051	10 051
Elkostnad/kvm totalyta	23	24	24	16
Värmekostnad/kvm totalyta	106	113	102	89
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	27	27	19
Kapitalkostnader/kvm totalyta	419	367	325	382

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 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	-1 281 091
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-2 109 034
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-283 800
summa ansamlad förlust	-3 673 925

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	130 895
att i ny räkning överförs	-3 543 030

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

5

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	6 100 763	5 977 690
Övriga rörelseintäkter		173 754	266 732
		6 274 517	6 244 422
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-451 726	-478 055
Reparationer		-133 427	-365 908
Periodiskt underhåll		-130 895	-138 505
Taxebundna kostnader		-1 595 434	-1 680 890
Övriga driftskostnader		-184 962	-218 171
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-263 126	-256 141
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-420 049	-413 666
Personalkostnader		-143 703	-103 822
Avskrivningar		-467 501	-446 104
		-3 790 824	-4 101 261
RÖRELSERESULTAT		2 483 693	2 143 161
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		66 038	9 533
Räntekostnader		-4 003 065	-3 502 747
Räntebidrag		0	264
		-3 937 027	-3 492 950
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 453 334	-1 349 789
SKATT			
Skatt ändrad taxering		172 243	0
		172 243	0
ÅRETS RESULTAT		-1 281 091	-1 349 789

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	Not 3	155 421 026	155 887 870
Pågående byggnation	Not 4	20 107 569	12 906 149
Maskiner och inventarier	Not 5	38 812	0
		<u>175 567 407</u>	<u>168 794 019</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		175 567 407	168 794 019
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		19 028	54 333
Övriga fordringar		319 683	466 182
Förutbetalda kostnader	Not 6	110 429	107 006
Upplupna intäkter		21 844	0
		<u>470 984</u>	<u>627 521</u>
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 7		
Kortfristiga placeringar		0	5 000 000
		<u>0</u>	<u>5 000 000</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		53 838	2 651 035
SBC klientmedel i SHB		2 838 561	3 213 935
		<u>2 892 399</u>	<u>5 864 970</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 363 383	11 492 491
SUMMA TILLGÅNGAR		178 930 790	180 286 511

12

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		97 383 943	96 209 061
Upplåtelseavgifter		3 948 760	3 600 642
Fond för yttre underhåll	Not 9	1 102 405	957 110
		102 435 108	100 766 813
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 392 835	-897 751
Årets resultat		-1 281 091	-1 349 789
		-3 673 925	-2 247 540
SUMMA EGET KAPITAL		98 761 183	98 519 274
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	77 963 652	78 000 000
		77 963 652	78 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	36 348	0
Leverantörsskulder		126 989	2 039 116
Skatteskulder		523 427	505 005
Övriga kortfristiga skulder		37 724	105 000
Upplupna kostnader	Not 11	956 853	762 607
Förutbetalda avgifter och hyror		524 614	355 510
		2 205 955	3 767 237
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		178 930 790	180 286 511
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	98 500 000	98 500 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

5

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 alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	Progressiv plan	Progressiv plan
Elanläggning	5 %	5 %
Porttelefon	5 %	5 %
Inventarier	20 %	

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

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	3 957 233	3 760 488
Hysesintäkter	2 143 530	2 217 202
	6 100 763	5 977 690

Not 2

RÖRELSSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	229 707	215 074
Fastighetsskötsel enligt beställning	24 345	17 141
Snöröjning/sandning	0	37 197
Städning entreprenad	148 326	151 126
Städning enligt beställning	0	577
Hissbesiktning	8 315	9 027
Bevakning	1 940	4 142
Gård	580	0
Serviceavtal	22 743	17 630
Förbrukningsmateriel	15 769	26 142
	451 726	478 055

4

Reparationer		
Hyreslägenheter	2 792	71 448
Brf Lägenheter	0	1 123
Lokaler	0	9 586
Tvättstuga	0	41 641
Sophantering/återvinning	5 770	5 466
Källare	0	1 962
Entré/trapphus	19 452	50 047
Lås	6 482	32 595
VVS	3 209	0
Värmeanläggning/undercentral	0	4 066
Ventilation	1 726	3 177
Elinstallationer	1 784	14 358
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	23 687
Hiss	36 415	62 922
Fasad	18 216	0
Mark/gård/utemiljö	2 761	0
Garage/parkering	6 581	7 919
Skador/klotter/skadegörelse	4 983	955
Vattenskada	23 258	34 958
	133 427	365 908
Periodiskt underhåll		
Lokaler	0	85 800
Tak	0	52 705
Mark/gård/utemiljö	130 895	0
	130 895	138 505
Taxebundna kostnader		
El	219 697	228 719
Värme	1 008 064	1 075 937
Vatten	238 119	253 620
Sophämtning/renhållning	129 554	93 832
Grovsopor	0	28 782
	1 595 434	1 680 890
Övriga driftskostnader		
Försäkring	75 827	113 927
Tomträttsavgäld	12 692	12 723
Kabel-TV	96 443	91 521
	184 962	218 171
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	263 126	256 141

4

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	7 270	6 812
Tele och datakommunikation	5 369	5 966
Juridiska åtgärder	152 692	0
Hysesförluster	12 506	0
Revisionsarvode extern revisor	15 610	35 815
Föreningskostnader	3 981	4 330
Styrelseomkostnader	165	0
Förvaltningsarvode	121 330	118 048
Förvaltningsarvoden övriga	50 814	82 807
Administration	13 478	7 607
Korttidsinventarier	2 422	9 359
Konsultarvode	32 134	129 153
Föreningsavgifter	2 280	0
Övriga driftskostnader	0	13 770
	420 049	413 666

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	112 882	79 000
Sociala kostnader	30 821	24 822
	143 703	103 822

Avskrivningar

Byggnad	272 022	260 706
Förbättringar	194 822	185 398
Inventarier	658	0
	467 501	446 104

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **3 790 824** **4 101 261**

Not 3 **2011-12-31** **2010-12-31**

BYGGNADER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	156 900 198	153 330 701
Nyanskaffningar	0	3 569 497
Utgående anskaffningsvärde	156 900 198	156 900 198

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 012 328	-566 224
Årets avskrivningar enligt plan	-466 844	-446 104
Utgående avskrivning enligt plan	-1 479 171	-1 012 328

Planenligt restvärde vid årets slut **155 421 026** **155 887 870**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	59 800 000	59 800 000
Taxeringsvärde mark	34 800 000	34 800 000
	94 600 000	94 600 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	83 000 000	83 000 000
Lokaler	11 600 000	11 600 000
	94 600 000	94 600 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4	2011-12-31	2010-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	20 107 569	12 906 149
	20 107 569	12 906 149

Not 5	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar	39 470	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	39 470	0

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-658	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-658	0

Redovisat restvärde vid årets slut	38 812	0
---	---------------	----------

Not 6	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Länsförsäkringar	78 344	75 827
Com Hem	24 562	23 733
Securitas	1 177	1 100
Fastighetskontoret Malmö	6 346	6 346
	110 429	107 006

h

Not 7 KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Nominellt värde	Bokfört värde 2011-12-31	Verkligt värde 2011-12-31	Bokfört värde 2010-12-31
Nordea Deposit	0	0	0	5 000 000
		0	0	5 000 000

Not 8 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	97 383 943	1 174 882	0	96 209 061
Upplåtelseavgifter	4 050 760	348 118	0	3 702 642
Ack kostnad för nyupplåtelse	-102 000	0	0	-102 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 102 405	283 800	-138 505	957 110
Summa bundet eget kapital	102 435 108	1 806 800	-138 505	100 766 813
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 392 835	-283 800	-1 211 284	-897 751
Årets resultat	-1 281 091	-1 281 091	1 349 789	-1 349 789
Summa ansamlad förlust	-3 673 925	-1 564 891	138 505	-2 247 540
Summa eget kapital	98 761 183	241 909	0	98 519 274

Not 9 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2011	2010
Vid årets början	957 110	710 036
Reservering enligt stadgar	283 800	283 800
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-138 505	-36 726
Vid årets slut	1 102 405	957 110

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag Rörligt
NORDEA ¹	3,611 %	78 000 000	78 000 000	
Summa skulder till kreditinstitut		78 000 000	78 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-36 348	0	
		77 963 652	78 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 77 818 260 Kr.

Swapavtal	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
¹ Lånet är bundet till ett swapavtal	4,800 %	25 000 000	25 000 000	2017-09-11
¹ Lånet är bundet till ett swapavtal	4,490 %	25 000 000	25 000 000	2013-09-10

Not 11	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Fastighetsskötsel entreprenad	17 920	19 615
Städning entreprenad	12 592	12 594
El	20 000	20 000
Värme	102 933	136 891
Vatten	20 107	19 220
Sophämtning	11 402	10 955
Extern revisor	20 000	24 400
Arvoden	84 000	75 000
Sociala avgifter	26 400	23 565
Ränta	619 186	387 848
Snöröjning	0	14 507
Konsultarvode	0	18 011
Vattenskada	1 500	0
Fasad	18 216	0
Fastighetsskötsel beställning	2 597	0
	956 853	762 606

MALMÖ den 3/4 2012



Alf Arne Bauer
Ledamot

Johan Nilsson
~~Richard Tobias Bellander~~
Ledamot

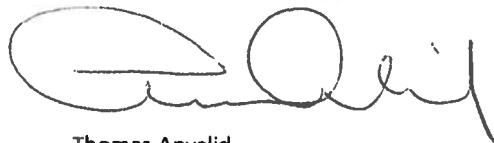


Bo Thomas Nilsson
Ledamot

Roger Swalling
Paul Roger Allan Sandberg
Ledamot

Monica Squires
Monica Yvonne Squires
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/4 2012



Thomas Anvelid
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Guldborgen, org.nr 769615-0130

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Guldborgen för år 2011

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Brf Guldborgen för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 5 april 2012



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor