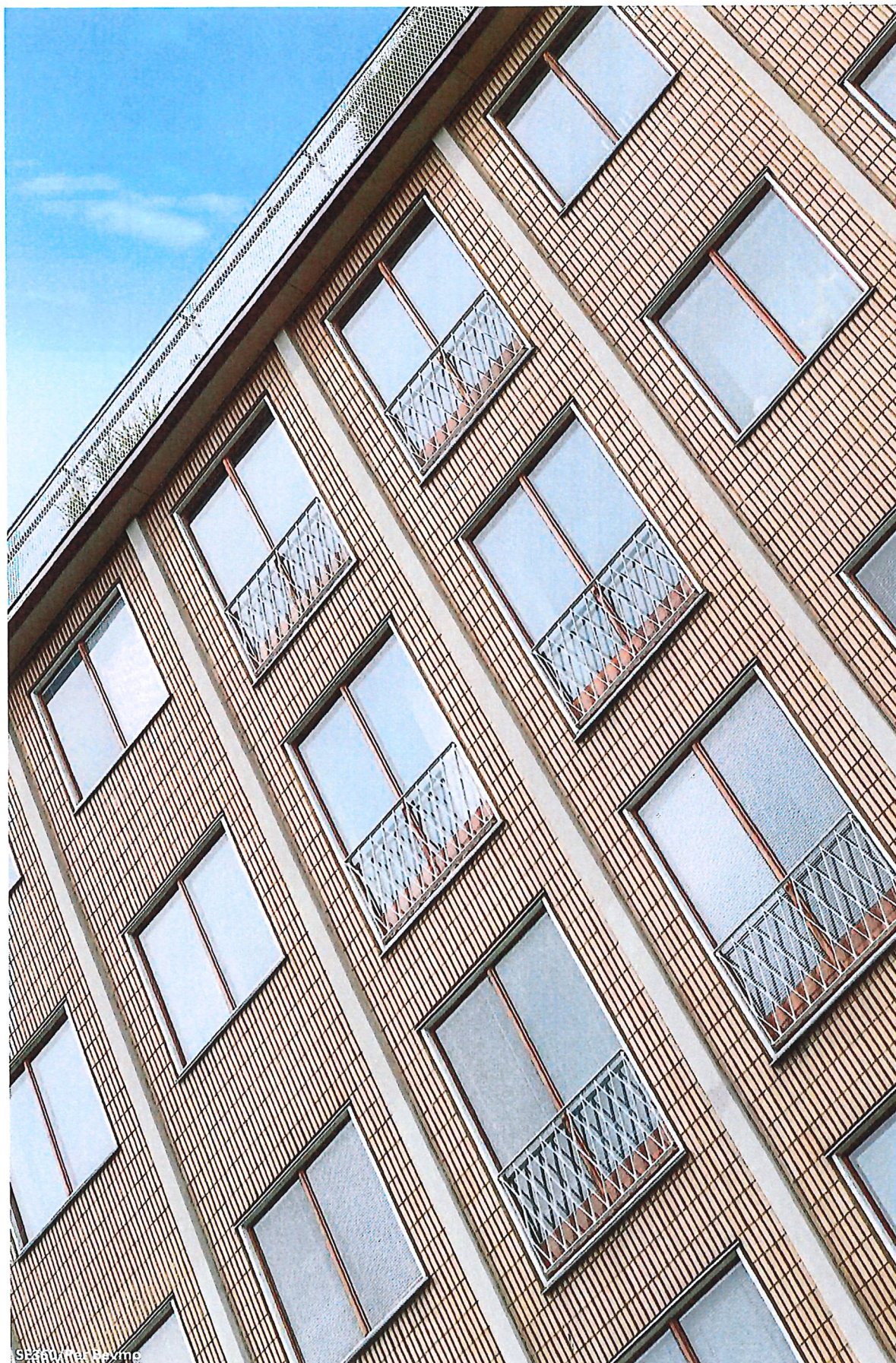


# Årsredovisning 2020



Bostadsrättsföreningen Gustav Adolf i Malmö

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gustav Adolf i Malmö (716438-6000) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

### Verksamheten

Bostadsrättsförening som är ett privatbostadsföretag ligger i Malmö på adressen Stora Nygatan 53.

Föreningens fastighet är byggd år 1939 och består av en total yta av 2.832 kvm.  
Fastighetsbeteckningen är Väveriet 31. Säte: Skåne län, Malmö kommun

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Fastigheten består av 17 st lägenheter, samtliga upplåtna. I fastigheten finns också 7st lokaler.  
I nedanstående tabell specificeras lägenhetsfördelningen på föreningens 17 st lgh:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>
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

### Medlemsinformation

Föreningen har 28 medlemmar med bostadsrätt.

### Överlåtelse

Under 2020 har 1 st överlåtelse ägt rum.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-05-27

Styrelsen sammansättning under året fram t o m stämman:

Mikael Henriksson	Ordförande
Jan Brandt	Ansvar för ekonomi och drift
Nirvan Richter	Ansvar för underhåll
Nils-Urban Råwall	Ansvar för underhåll
Thomas Höglund	Ansvar för lokaler
James Undén	Ansvar för tvättstuga, gästrum och hemsida

Firman tecknas av två styrelsedamöter i förening. *M*

**Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda möten.**

Revisorer har under året varit:  
Alexander Larsson, PWC, extern revisor  
Reidar Peters, intern revisor  
Andrei Moticeac, suppleant

**Styrelsen har ordet**

**Väsentliga händelser under året**

**Butikslokaler**

Under 2020 har alla lokaler varit uthyrda.

**Underhåll och renoveringar under året.**

Under året har bland annat följande underhållsarbeten genomförts.

- \* Renovering av lägenhetsdörrar
- \* Ny porttelefon //

## Ekonomi

Den sammanlagda skulden till banken uppgick vid årets slut till 26 256 257 kronor. Månadsavgifterna har varit oförändrade sedan 2015. I övrigt vänligen se bifogad resultat-och balansräkning. Styrelsen antog 2017 ett ekonomiskt ramverk för riskhantering m m som ligger på föreningens hemsida.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning, tkr	2 886	2 880	2 747	2 663	2 803	2 828
Resultat efter finansiella poster, tkr	625	-443	-754	444	305	-1 377
Balansomslutning, tkr	48 779	48 601	49 270	50 795	48 749	49 703
Soliditet, %	45%	44%	44%	44%	45%	44%

<b>Förändringar i eget kapital</b>	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse avgift</b>	<b>Underhålls fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	22 874 440	299 534	0	-1 371 791	-442 632	21 359 551
Vinstdisposition enl stämmobeslut			500 000	-942 632	442 632	0
Uttag från underhållsfond						0
Årets resultat					652 409	652 409
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>22 874 440</b>	<b>299 534</b>	<b>500 000</b>	<b>-2 314 423</b>	<b>652 409</b>	<b>22 011 960</b>

## Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 314 423
Årets resultat	<u>652 409</u>
Till stämmans förfogande	-1 662 014

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till fond för yttre underhåll överförs	500 000
Uttag ur fond för yttre underhåll	0
Till balanserat resultat överförs	<u>-2 162 014</u>
	-1 662 014

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *MM*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 708 281	2 668 151
Övriga intäkter	2	168 822	212 051
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>2 877 103</u>	<u>2 880 202</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- Fastighetskostnader	3	-1 231 979	-2 263 028
Övriga externa kostnader		-27 426	-34 752
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-586 780	-628 938
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 846 185</u>	<u>-2 926 719</u>
<b>Rörelseresultat</b>		1 030 918	-46 517
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-378 509	-396 114
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-378 509</u>	<u>-396 114</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		652 409	-442 632
<b>Årets resultat</b>		652 409	-442 632

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	47 272 808	47 853 950
Inventarier, verktyg och installationer	5	35 000	40 638
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 307 808</b>	<b>47 894 588</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>47 307 808</b>	<b>47 894 588</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	6	73 597	41
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	23 317	24 424
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>96 913</b>	<b>24 465</b>
<b>Kassa och bank</b>	8	<b>1 374 111</b>	<b>681 779</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 471 024</b>	<b>706 244</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>48 778 832</b>	<b>48 600 832</b>

**Balansräkning** Not 2020-12-31 2019-12-31

---

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser och upplåtelseavgift	23 173 974	23 173 974
Fond för yttre underhåll	500 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>23 673 974</b>	<b>23 173 974</b>

**Ansamlad förlust**

Balanserat resultat	-2 314 423	-1 371 791
Årets resultat	652 409	-442 632
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 662 014</b>	<b>-1 814 423</b>

**Summa eget kapital**

22 011 960 21 359 551

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	9	9 142 262	19 618 905
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 142 262</b>	<b>19 618 905</b>

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kredinstitut	9	17 113 995	6 926 290
Leverantörsskulder		34 290	58 314
Övriga skulder		307 917	345 545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	168 407	292 227
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 624 610</b>	<b>7 622 376</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** 48 778 832 48 600 832

---

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samtliga belopp redovisas, om inget annat anges, i svenska kronor.

### Byggnader

Avskrivning sker enligt 200-årig plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

### Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 3-50 år som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp var med de beräknas inflyta.

### Fond för yttre underhåll

Årlig avsättning till fonden görs för att täcka kostnader för planerat underhåll enligt underhållsplanen och ianspråktagande av fonden för genomfört planerat underhåll sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde om inget annat anges.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 501 tkr. *M*



## Noter

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
Årsavgifter bostäder	1 226 534	1 226 534
Hysesintäkter lokaler	1 481 747	1 441 617
<b>Summa</b>	<b>2 708 281</b>	<b>2 668 151</b>

<b>Not 2 Övriga intäkter</b>	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
Bredband	50 400	50 400
Tillägg AC lokaler	67 500	90 000
Arvode Mint AB	5 000	0
Fakturering repiga glasrutor	5 700	0
Inkasserade hyror	38 382	60 235
Vattenskada lokal	0	11 448
Reglering moms	1 875	0
Öresutjämning	-35	-34
<b>Summa</b>	<b>168 822</b>	<b>212 051</b>

<b>Not 3 Drift - Fastighetskostnader</b>	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
Fastighetsskötsel och städning	-77 879	-71 778
Löpande underhåll/Reparationer	-137 342	-120 462
Tvättstuga/Tvättmaskiner	-6 377	-60 599
Trapphusrenovering och periodiskt underhåll	0	-15 752
Fönster	-116 761	-1 220 164
Uppvärmning	-266 306	-276 940
El	-58 239	-67 980
Vatten	-59 444	-55 022
Sophämtning/Renhållning	-49 172	-45 743
Gångbanor	-12 303	-9 505
Portar/Porttelefon	-2 593	-1 475
Gästrum	0	-6 438
Hysesrabatt	-250 157	0
Statligt hyresstöd	124 714	0
Förvaltningskostnader (redovisning)	-55 876	-54 763
Revisionsarvode	-15 600	-15 600
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-136 993	-119 349
Underhållsplan	0	-19 719
Energibesiktning	-10 625	0
Kabel-TV/bredband	-71 267	-70 868
Försäkring	-26 700	-28 343
Bankkostnader	-3 060	-2 529
<b>Summa</b>	<b>-1 231 979</b>	<b>-2 263 028</b>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Not 4 Byggnader och mark</b>		
Föreningen äger fastigheten Väveriet 31, Malmö kommun		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 084 385	29 084 385
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	29 084 385	29 084 385
Ingående avskrivningar	-2 471 085	-2 325 663
Årets avskrivningar	-145 422	-145 422
<b>Utgående ackumulerad avskrivning byggnader</b>	<b>-2 616 507</b>	<b>-2 471 085</b>
<b>Ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde ombyggnader	14 369 004	14 215 710
Årets anskaffning	0	153 292
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 823 147	-2 360 859
Årets avskrivningar	-435 720	-462 288
Årets återföring avskrivningar	0	0
<b>Utgående redovisat värde ombyggnader</b>	<b>11 110 137</b>	<b>11 545 855</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	9 694 795	9 694 795
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	9 694 795	9 694 795
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>47 272 810</b>	<b>47 853 950</b>

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 62 070 000 kr. Värdeår 1939

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	19 800 000	31 000 000	50 800 000
Lokaler	7 600 000	3 670 000	11 270 000
	27 400 000	34 670 000	62 070 000

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Not 5 Inventarier</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	141 161	141 161
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>141 161</b>	<b>141 161</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-100 523	-79 295
Årets avskrivningar	-5 638	-21 228
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-106 161</b>	<b>-100 523</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 000</b>	<b>40 638</b>

<b>Not 6 Övriga fordringar</b>	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
Kund-hyresfordringar	67 582	0
Skattefordran	6 015	41
<b>Summa</b>	<b>73 597</b>	<b>41</b>

<b>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
Bostadsrätterna	4 610	4 510
Com hem	4 156	4 129
Hisselektra	0	1 390
Länsförsäkringar	14 551	14 395
<b>Summa</b>	<b>23 317</b>	<b>24 424</b>

<b>Not 8 Kassa och Bank</b>	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
Handelsbanken 113 939 868	1 151 501	404 559
Handelsbanken 113 943 288	222 610	277 220
<b>Summa</b>	<b>1 374 111</b>	<b>681 779</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Långivare	Lånenummer	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Amortering	Utg balans
		2020-12-31	vid årets ingång		under året	
Stadshypotek	184885	1,550	2022-12-30	3 810 000	30 000	3 780 000
Stadshypotek	379881	0,700	2021-10-30	1 237 500	28 125	1 209 375
Stadshypotek	328121	0,700	2021-03-02	5 409 374	50 826	5 358 548
Stadshypotek	261229	1,500	2024-03-01	3 797 721	60 459	3 737 262
Stadshypotek	197837	1,550	2023-03-30	1 662 500	37 500	1 625 000
Stadshypotek	128448	1,650	2021-12-30	7 743 708	82 028	7 661 680
Stadshypotek	111137	1,500	2021-09-01	2 884 392	0	2 884 392
<b>Summa</b>				<b>26 545 195</b>	<b>288 938</b>	<b>26 256 257</b>

Kortfristiga skulder	17 113 995
Långfristiga skulder	9 142 262

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till **24 811 567**


Tabell ovan visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfallodag. Lån med förfalldatum 2021 klassificeras som kortfristiga skulder, men förväntas omförhandlas under 2021. *M*

<b>Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
Upplupna räntekostnader	35 315	38 373
Eon	53 672	52 574
Handelsbanken	357	0
RagnSells	1 250	0
EP Service	6 377	0
VA Syd	20 862	20 542
BP Fastigheter	2 969	2 537
Telavox	135	0
Förskottsbetalda avgifter/hyror	47 470	178 199
<b>Summa</b>	<b>168 407</b>	<b>292 227</b>

<b>Not 11 Ställda säkerheter</b>	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån	33 500 000	33 500 000

**Eventualförpliktelser** **Inga** **Inga**

Malmö 2021-

  
Jan Brandt

  
Mikael Henriksson

  
James Undén

  
Nirvan Richter


  
Nils-Urban Råwall

  
Thomas Höglund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-12

Internrevisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Reidar Peters

  
Alexander Larsson

**Kassaflödesanalys**

Belopp i kr	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 030 918	-46 517
Avskrivningar	586 780	628 938
	<u>1 617 698</u>	<u>582 421</u>
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	-378 509	-396 114
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<u>1 239 189</u>	<u>186 307</u>
<i>Förändring i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/minskning (+) av rörelsefordringar	-72 449	-1 970
Ökning(-)/minskning (+) av rörelseskulder	-185 472	53 260
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<u>-257 921</u>	<u>51 290</u>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets aktiveringar inventarier	0	0
Årets aktiveringar byggnad	0	-153 292
<b>Kassaflöde från den investeringsverksamheten</b>	<u>0</u>	<u>-153 292</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskuld	-288 938	-279 416
<b>Kassaflöde från den finansieringsverksamheten</b>	<u>-288 938</u>	<u>-279 416</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<u>692 330</u>	<u>-195 111</u>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<u>681 779</u>	<u>876 891</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 374 109</u>	<u>681 779</u>
Diff	-2	0