

Årsredovisning 2015
Bostadsrättsföreningen Gustav Adolf i Malmö

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gustav Adolf i Malmö (716438-6000) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingick 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

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2015-05-24.

Föreningen har 27 medlemmar med bostadsrätt.

Styrelsen sammansättning under året fram t o m stämman:

Eric Ronander	Ordförande, informationsansvarig
Mikael Henriksson	Kassör, ansvarar för ekonomi och juridik
Charlotte Brandt	Ledamot, husansvarig
Nirvan Richter	Ledamot, ombyggnads/renoveringsansvarig
Maria Hellström Reimer	Suppleant
James Undén	Suppleant

Firmatecknare är två i förening. Tecknas av:
Eric Ronander + valfri styrelsemedlem

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 (12)protokollförda sammanträden.

Revisorer har under året varit Thomas Anvelid, Auktoriserad revisor, Ernst & Young.
Louise Peters, ordinarie
Reidar Peters, suppleant

Väsentliga händelser under 2015 och efter räkenskapsåret.

Butikslokaler

Husets största butikslokal har tyvärr stått outhyrd under hela 2015, med ett ganska betydande intäktsbortfall som följd. Glädjande nog har lokalen dock i skrivande stund fått ny hyresgäst. **Korv Deli** har under året överlåtits till en vietnamesisk restaurang och restaurang **Olivia** har överlåtits till en sushirestaurang; vilken i sin tur har överlåtits lokalen vid årsskiftet 2016 till en vietnamesisk restaurang.

Underhåll och renoveringar

Under året slutfördes den omfattande renoveringen av källaren som påbörjades 2014. I arbetet ingick byten av rostskadade stålbalkar och pelare samt flytt/nybyggnad av tvättstuga, cykelparkering och samtliga källarförråd.

Under 2015 har även en del mindre underhållsarbeten gjorts på gården vån 2.

Ekonomi

Den sammanlagda skulden till banken uppgick vid årets slut till 27 050 519 kronor.

Månadsavgifterna höjdes inte under 2015. I övrigt vänligen se bifogad resultaträkning.

Styrelsen tackar för året som gått

Medlemsinformation

Av föreningens 17 medlemslägenheter har under året 3 överlåtits.

Resultat och ställning	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	2 828	2 401	2 336	2171	2 204
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 377	315	160	160	157
Balansomslutning, tkr	49 703	48 044	47 149	44 924	43 462
Soliditet, %	44%	49%	49%	51%	53%

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 744 044
Årets resultat	-1 377 398
Till stämmans förfogande	-3 121 442

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till fond för yttre underhåll överförs	300 000
Uttag ur fond	-1 752 948
Till balanserat resultat överförs	-1 668 494
	<hr/>
	-3 121 442

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 827 993	2 400 648
Summa rörelseintäkter		2 827 993	2 400 648
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	2	-3 032 657	-1 024 848
Övriga externa kostnader		-94 656	-25 755
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-472 868	-397 113
Summa rörelsekostnader		-3 600 181	-1 447 716
Rörelseresultat		-772 189	952 932
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 165	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-606 374	-638 297
Summa finansiella poster		-605 209	-638 297
Resultat efter finansiella poster		-1 377 398	314 635
Årets resultat		-1 377 398	314 635

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	48 269 827	46 152 563
Inventarier, verktyg och installationer	4	60 563	30 553
Pågående byggnation	5	0	1 157 605
Summa materiella anläggningstillgångar		48 330 390	47 340 721
Summa anläggningstillgångar		48 330 390	47 340 721
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	6	186 544	5 804
Hysesfordringar		76 590	75 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	46 274	159 642
Summa kortfristiga fordringar		309 408	241 080
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar			
Kassa och bank	8	1 063 170	462 272
Summa omsättningstillgångar		1 372 578	703 352
SUMMA TILLGÅNGAR		49 702 968	48 044 073

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgift		23 173 974	23 173 974
Fond för yttre underhåll		1 851 374	1 693 073
Summa bundet eget kapital		25 025 348	24 867 047

Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 744 045	-1 900 377
Årets resultat		-1 377 398	314 635
Summa fritt eget kapital		-3 121 443	-1 585 742

Summa eget kapital		21 903 905	23 281 305
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	26 750 783	23 168 750
Summa långfristiga skulder		26 750 783	23 168 750

Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kredinstitut	10	299 736	194 254
Leverantörsskulder		167 777	921 460
Övriga skulder		354 279	162 242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	226 488	316 062
Summa kortfristiga skulder		1 048 280	1 594 018

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 702 968	48 044 073
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	12		
Fastighetsinteckningar		33 500 000	33 500 000
Summa ställda säkerheter		33 500 000	33 500 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med redovisningslagen och BFNAR 2009:1. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

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 stäcker sig över 5-50 år som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp var med beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% 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.

Noter

Not 1 Nettoomsättning	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter bostäder	1 226 534	1 112 370
Hysesintäkter lokaler	928 258	1 171 524
Övriga intäkter	673 201	116 811
Öresutjämning	0	-57
Summa	2 827 993	2 400 648

Not 2 Drift - Fastighetskostnader	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fastighetsskötsel och städning	57 756	56 198
Bevakning	0	397
Sotning	0	0
Löpande underhåll/Reparationer/Vattenskada	559 098	84 674
Periodiskt underhåll	1 752 948	141 698
Uppvärmning	256 019	251 719
El	48 014	56 443
Vatten	40 296	70 139
Sophämtning/Renhållning	62 795	57 657
Kundförlust	-3 995	39 724
Förvaltningskostnader(redovisning)	53 327	53 327
Revisionsarvode	18 583	19 783
Fastighetsavgift/fastighetskatt	102 281	101 720
Kabel-TV/bredband	57 576	63 019
Försäkring	25 721	24 845
Bankkostnader	2 238	3 504
Summa	3 032 657	1 024 847

Not 3 Byggnader och mark

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Föreningen äger fastigheten Väveriet 31, Malmö kommun		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 084 385	29 084 385
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	<u>29 084 385</u>	<u>29 084 385</u>
Ingående avskrivningar	-1 743 975	-1 598 553
Årets avskrivningar	-145 422	-145 422
Utgående ackumulerad avskrivning byggnader	<u>-1 889 397</u>	<u>-1 743 975</u>
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde ombyggnader	10 076 245	10 076 245
Årets anskaffning	8 565	0
Omklassificering	2 569 084	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	-958 887	-716 138
Årets avskrivningar	-314 963	-242 749
Årets återföring avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde ombyggnader	<u>11 380 044</u>	<u>9 117 358</u>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	9 694 795	9 694 795
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	<u>9 694 795</u>	<u>9 694 795</u>
Utgående redovisat värde byggnader och mark	48 269 827	46 152 563

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 35 515 000kr. Värdeår 1939

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/hyreshus	14 000 000	13 400 000	27 400 000
Lokaler	6 200 000	1 915 000	8 115 000
	<u>20 200 000</u>	<u>15 315 000</u>	<u>35 515 000</u>

Not 4 Inventarier

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingående ackumulerad anskaffningsvärden	44 712	44 712
Årets inköp	42 493	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>87 205</u>	<u>44 712</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 159	-5 217
Årets avskrivningar	-12 483	-8 942
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-26 642</u>	<u>-14 159</u>
Utgående redovisat värde	60 563	30 553

Not 5 Pågående byggnation

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingående anskaffningsvärde	1 157 605	0
Årets investering	1 411 479	1 157 605
Omklassificering	-2 569 084	0
Summa	0	1 157 605

Not 6 Övriga fordringar

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Skattefordran	5 458	5 804
Momsfordran	181 086	0
Summa	186 544	5 804

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bostadsrätterna FA3178	4 350	4 350
Bostaden FA3177	13 304	0
Com hem FA3169	3 844	0
Bredband2 FA3180	11 667	0
Länsförsäkringar FA3087	13 110	12 610
Vattenskada	0	142 682
Summa	46 274	159 642

Not 8 Kassa och Bank

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Kassa	34	34
Handelsbanken 113 939 868	797 636	391 198
Handelsbanken 113 943 288	265 500	71 040
Summa	1 063 170	462 272

Not 9 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Underhålls- fond	Ansamlad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 874 440	299 534	1 693 072	-1 900 377	314 635
Resultatdisponering under året			158 313	156 332	-314 635
Årets resultat					-1 377 398
Belopp vid årets utgång	22 874 440	299 534	1 851 385	-1 744 045	-1 377 398

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Amortering enl avtal
		2015-12-31			
Stadshypotek	957243	3,140	2019-03-01	3 990 169	40 612
Stadshypotek	14777	0,708	2016-02-22	1 985 000	20 000
Stadshypotek	7652	0,800	2016-01-04	1 985 000	20 000
Stadshypotek	59933	1,800	2020-10-30	1 387 500	37 500
Stadshypotek	837248	4,020	2017-03-01	4 168 090	43 304
Stadshypotek	900500	3,010	2018-03-30	1 862 500	50 000
Stadshypotek	39365	0,900	2016-06-30	8 787 868	88 320
Stadshypotek	984733	2,010	2016-09-01	2 884 392	0
Summa				27 050 519	299 736

Långfristiga skulder **26 750 783**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till **25 551 839**

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Upplupna räntekostnader	37 662	74 309
Eon	41 706	50 558
VA Syd	17 377	22 277
Bostaden	0	13 332
BP Fastighet	0	3 802
Förskottsbetalda avgifter/hyror	129 743	151 783
Övrigt	0	0
Summa	226 488	316 062

Not 12 Ställda säkerhet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån	33 500 000	33 500 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Malmö 2016-05-01



Eric Ronander



Mikael Henriksson



Nirvan Richter



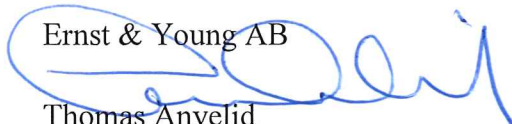
Charlotte Brandt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-03



Louise Peters

Ernst & Young AB



Thomas Anvelid

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gustav Adolf i Malmö, org.nr 716438-6000

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gustav Adolf i Malmö för år 2015.

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 2015 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 Adolf i Malmö för år 2015.

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 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 3/5 2016



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor



Louise Peters
Förtroendevald revisor