



Årsredovisning 2014
Bostadsrättsföreningen
Gustav Adolf i Malmö

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gustav Adolf i Malmö (716438-6000) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 2014-05-18.
Föreningen har 26 medlemmar med bostadsrätt.

Styrelsen sammansättning under året fram t o m stämma

Eric Ronander	Ordförande, informationsansvarig
Mikael Henriksson	Kassör, ansvarar för ekonomi och juridik
Marianne Andersson	Ledamot, husansvarig, avgick under året
Nirvan Richter	Ledamot, ombyggnads/renoveringsansvarig
Eva Ohlson	Ledamot, butik- lokalansvarig
Maria Hellström Reimer	Suppleant
Charlotte Brandt	Suppleant

8

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

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

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

Väsentliga händelser under 2014 och efter räkensåretsår.

Mot slutet av året övertogs föreningens minsta lokal, nuvarande glassbaren, av en ny ägare.

Vad värre är så har vår största butikslokal stått outhyrd sända kontraktet gick ut med Chic Hairlounge i september 2014. I början av 2015 står lokalen tyvärr fortfarande outhyrd.

Under året har en del mindre underhållsarbeten gjorts:

Reparation/målning av dörr/fönsterparti i trapphus vån 6.

Byte av knappblå i hissen.

Installation av klimatanläggning i två av butikslokalerna i gatuplan.

Renovering av transporthiss i källaren mot Engelbrektsgratan.

Renovering och ombyggnad av källaren påbörjades även under hösten/vintern, vilken beräknas vara färdig i april 2015. I arbetet ingår nödvändiga byten av rostskadade stålbalkar/pelare samt utökad utrymme för sopsortering, elarbeten, omdragning av värmeledningar, samt flytt av tvättstuga, cykelparkering och samtliga källarförråd.

Medlemsinformation

Av föreningens 17 medlemslägenheter har under året 3 överlåtits.



Resultat och ställning	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	2 401	2 336	2171	2 204	2 184
Resultat efter finansiella poster, tkr	315	160	160	157	100
Balansomslutning, tkr	48 044	47 149	44 924	43 462	43 365
Soliditet, %	49%	49%	51%	53%	52%

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 900 377
Årets resultat	314 635
Till stämmans förfogande	-1 585 742

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till fond för yttre underhåll överförs	300 000
Uttag ur fond	-141 698
Till balanserat resultat överförs	-1 744 044
	<u>-1 585 742</u>

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

8

Resultaträkning	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 400 648	2 385 748
Summa rörelseintäkter		2 400 648	2 385 748
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	2	-1 024 848	-1 061 893
Övriga externa kostnader		-25 755	-60 278
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-397 113	-366 248
Summa rörelsekostnader		-1 447 716	-1 488 418
Rörelseresultat		952 932	897 330
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 945
Räntekostnader och liknande resultatposter		-638 297	-740 425
Summa finansiella poster		-638 297	-738 480
Resultat efter finansiella poster		314 635	158 850
Årets resultat		314 635	158 850

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	46 152 563	46 540 734
Inventarier, verktyg och installationer	4	30 553	39 495
Pågående byggnation	5	1 157 605	0
Summa materiella anläggningstillgångar		47 340 721	46 580 229
Summa anläggningstillgångar		47 340 721	46 580 229
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	6	5 804	3 776
Hysesfordringar		75 633	69 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	159 642	12 235
Summa kortfristiga fordringar		241 080	85 040
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar			
Kassa och bank	8	462 272	484 026
Summa omsättningstillgångar		703 352	569 066
SUMMA TILLGÅNGAR		48 044 073	47 149 295

8

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgift		23 173 974	23 173 974
Fond för yttre underhåll		1 693 073	1 576 772
Summa bundet eget kapital		24 867 047	24 750 746
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 900 377	-1 942 927
Årets resultat		314 635	158 850
Summa fritt eget kapital		-1 585 742	-1 784 077
Summa eget kapital		23 281 305	22 966 669
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	23 168 750	23 381 562
Summa långfristiga skulder		23 168 750	23 381 562
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kredinstitut	10	194 254	175 696
Leverantörsskulder		921 460	42 477
Övriga skulder		162 242	333 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	316 062	249 470
Summa kortfristiga skulder		1 594 018	801 064
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 044 073	47 149 295
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter	12		
Fastighetsinteckningar		33 500 000	33 500 000
Summa ställda säkerheter		33 500 000	33 500 000

8

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmaste föregående räkenskapsåret.

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>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter bostäder	1 112 370	1 104 388
Hysesintäkter lokaler	1 171 524	1 117 953
Övriga intäkter	116 811	163 469
Öresutjämning	-57	-62
Summa	2 400 648	2 385 748

Not 2 Drift - Fastighetskostnader	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fastighetskötsel och städning	56 198	60 151
Bevakning	397	373
Sotning	0	8 429
Löpande underhåll/Reparationer	84 674	215 058
Periodiskt underhåll	141 698	49 500
Uppvärmning	251 719	283 003
El	56 443	58 669
Vatten	70 139	45 973
Sophämtning/Renhållning	57 657	65 744
Kundförlust	39 724	0
Förvaltningskostnader(redovisning)	53 327	53 327
Revisionsarvode	19 783	20 150
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	101 720	102 791
Kabel-TV/bredband	63 019	71 823
Försäkring	24 845	23 774
Bankkostnader	3 504	3 127
Summa	1 024 847	1 061 893

5

Not 3 Byggnader och mark

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
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	-1 598 553	-1 453 131
Årets avskrivningar	-145 422	-145 422
Utgående ackumulerad avskrivning byggnader	-1 743 975	-1 598 553
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde ombyggnader	10 076 245	10 076 245
Ingående ackumulerade avskrivningar	-716 138	-500 523
Årets avskrivningar	-242 749	-215 615
Årets återföring avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde avskrivningar	9 117 358	9 360 107
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	9 694 795	9 694 795
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	9 694 795	9 694 795
Utgående redovisat värde byggnader och mark	46 152 563	46 540 734

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

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

Not 4 Inventarier

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingående ackumulerad anskaffningsvärden	44 712	44 712
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 712	44 712
Ingående värde inventarier	39 495	0
Årets avskrivningar	-8 942	-5 217
Utgående redovisat värde	30 553	-5 217
Utgående redovisat värde	30 553	39 495

Not 5 Pågående byggnation

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Aktivering	0	0
Årets investering	1 157 605	0
	<u>1 157 605</u>	<u>0</u>

Not 6 Övriga fordringar

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Skattekonto	5 804	3 776
	<u>5 804</u>	<u>3 776</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bostadsrätterna FA 3015	4 350	0
Länsförsäkringar	12 610	12 235
Vattenskada	142 682	0
Summa	<u>159 642</u>	<u>12 235</u>

Not 8 Kassa och Bank

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Kassa	34	34
Handelsbanken 113 939 868	391 198	287 157
Handelsbanken 113 943 288	71 040	196 836
Summa	<u>462 272</u>	<u>484 027</u>

Not 9 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Underhålls- fond	Ansamlad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 874 440	299 534	1 576 772	-1 942 927	158 850
Resultatdisponering under året			116 300	42 550	-158 850
Årets resultat					314 635
Belopp vid årets utgång	<u>22 874 440</u>	<u>299 534</u>	<u>1 693 072</u>	<u>-1 900 377</u>	<u>314 635</u>

8

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Räntesats 2014-12-31	Konv.datum	Belopp	Amortering enl avtal
Stadshypotek	957243	3,14	2019-03-01	4 030 781	41 147
Stadshypotek	876877	2,67	2015-10-31	1 425 000	37 500
Stadshypotek	837248	4,02	2017-03-01	4 211 394	43 304
Stadshypotek	900500	3,01	2018-03-30	1 912 500	50 000
Stadshypotek	978365	1,85	2015-06-30	8 898 937	22 303
Stadshypotek	761634	2,01	2016-09-01	2 884 392	0
Summa				23 363 004	194 254

Långfristiga skulder **23 168 750**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till **22 391 734**

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Upplupna räntekostnader	74 309	86 358
Eon	50 558	44 168
VA Syd	22 277	0
Bostaden	13 332	0
BP Fastighet	3 802	0
Förskottsbetalda avgifter/hyror	151 783	115 944
Övrigt	0	3 000
Summa	316 062	249 470

Not 12 Ställda säkerhet

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån	33 500 000	33 500 000

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

§

Malmö 2015-05-14



Eric Ronander



Mikael Henriksson



Nirvan Richter



Eva Ohlsson

Tulsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-05-19



Louise Peters



Ernst & Young AB

Thomas Anvelid

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Gustav Adolf i Malmö för år 2014.

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. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionsmed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

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 2014 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Gustav Adolf i Malmö för år 2014.

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 revisionsmed 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 bostadsrättslagen, 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 19/5 2015



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor



Louise Peters
Förtroendevald revisor