

Årsredovisning 2016



Bostadsrättsföreningen Gustav Adolf i Malmö

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gustav Adolf i Malmö (716438-6000) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 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 2016-05-15.
Föreningen har 29 medlemmar med bostadsrätt.

Styrelsen sammansättning under året fram t o m stämman:

Mikael Henriksson	Ordförande	
Camilla Lindvall	Kassör	
Jan Brandt	Ledamot	Ansvar för drift
Nirvan Richter	Ledamot	Ansvar för underhåll
Thomas Höglund	Ledamot	Ansvar för lokaler
James Undén	Ledamot	Ansvar för tvättstuga och hemsida

Firman tecknas av två styrelsedamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda möten.

Revisorer har under året varit:

Thomas Anvelid, Ernst & Young, extern revisor.

Louise Peters, intern revisor

Reidar Peters, suppleant

Medlemsinformation

Av föreningens 17 medlemslägenheter har under året 1 överlåtit.

Väsentliga händelser under året

Butikslokaler

Husets största lokal var under del av året uthyrd till en cykelhandlare. Från den 1 mars 2017 är denna lokal uthyrd till Galerie Leger. Den lilla lokalen på Engelbrektskatan har en ny hyresgäst i Playbake sedan mars 2016.

Underhåll och renoveringar under året.

- * Ommålning av franska balkonger mot Stora Nygatan.
 - * Utvändig oljning av teakfönster.
 - * Utbyte av entrédörrar mot Stora Nygatan och Engelbrektskatan.
 - * Underhållsspolning av avloppsledningar
- Uppdaterad underhållsplan ligger på föreningens hemsida.

Ekonomi

Den sammanlagda skulden till banken uppgick vid årets slut till 25 794 943 kronor. Månadsavgifterna höjdes inte under 2016. I övrigt vänligen se bifogad resultaträkning. Styrelsen antog i januari 2017 ett ekonomiskt ramverk för riskhantering m m som ligger på föreningens hemsida. 8 mm

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	2 803	2 828	2 401	2 336	2171
Resultat efter finansiella poster, tkr	305	-1 377	315	160	160
Balansomslutning, tkr	48 749	49 703	48 044	47 149	44 924
Soliditet, %	45%	44%	49%	49%	51%

Förändringar i eget kapital	Insatser	Upplåtelseavg	Underh.fond	Bal.resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 874 440	299 534	1 851 374	-1 744 045	-1 377 398
Vinstdisposition enl stämmobeslut			-1 452 948	75 550	1 377 398
Årets resultat					305 158
Belopp vid årets utgång	22 874 440	299 534	398 426	-1 668 495	305 158

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 668 494
Årets resultat	305 158
Till stämmans förfogande	-1 363 336

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till fond för yttre underhåll överförs	400 000
Uttag ur fond för yttre underhåll	-479 638
Till balanserat resultat överförs	-1 283 698
	-1 363 336

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	<u>2 803 264</u>	<u>2 827 993</u>
Summa rörelseintäkter		2 803 264	2 827 993
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	2	-1 405 124	-3 032 657
Övriga externa kostnader		-72 204	-94 656
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-480 619</u>	<u>-472 868</u>
Summa rörelsekostnader		-1 957 948	-3 600 181
Rörelseresultat		845 316	-772 189
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 039	1 165
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-541 197</u>	<u>-606 374</u>
Summa finansiella poster		-540 158	-605 209
Resultat efter finansiella poster		305 158	-1 377 398
Årets resultat		305 158	-1 377 398

mn
S

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	47 802 017	48 269 827
Inventarier, verktyg och installationer	4	42 791	60 563
Summa materiella anläggningstillgångar		47 844 808	48 330 390
Summa anläggningstillgångar		47 844 808	48 330 390
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	5	1 287	186 544
Hysesfordringar		0	76 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	17 403	46 274
Summa kortfristiga fordringar		18 690	309 408
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar			
Kassa och bank	7	885 450	1 063 170
Summa omsättningstillgångar		904 140	1 372 578
SUMMA TILLGÅNGAR		48 748 948	49 702 968

mm
S

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgift		23 173 974	23 173 974
Fond för yttre underhåll		398 426	1 851 374
Summa bundet eget kapital		23 572 400	25 025 348
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 668 494	-1 744 045
Årets resultat		305 158	-1 377 398
Summa fritt eget kapital		-1 363 336	-3 121 443
Summa eget kapital		22 209 064	21 903 905
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	25 539 367	26 750 783
Summa långfristiga skulder		25 539 367	26 750 783
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kredinstitut	8	255 576	299 736
Leverantörsskulder		35 610	167 777
Övriga skulder		459 850	354 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	249 480	226 488
Summa kortfristiga skulder		1 000 517	1 048 280
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 748 948	49 702 968

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 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 anskaffningsvärde 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.

8

mm

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgifter bostäder	1 226 534	1 226 534
Hysesintäkter lokaler	1 312 087	928 258
Övriga intäkter	264 643	673 201
Öresutjämning	0	0
Summa	2 803 264	2 827 993

Not 2 Drift - Fastighetskostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fastighetsskötsel och städning	67 755	57 756
Bevakning	1 263	0
Löpande underhåll/Reparationer/Vattenskada	137 538	559 098
Periodiskt underhåll	479 638	1 752 948
Uppvärmning	267 166	256 019
El	48 654	48 014
Vatten	50 680	40 296
Sophämtning/Renhållning	45 435	62 795
Gångbanor	17 089	0
Kundförlust	0	-3 995
Förvaltningskostnader(redovisning)	53 856	53 327
Revisionsarvode	18 500	18 583
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	117 496	102 281
Kabel-TV/bredband	73 447	57 576
Försäkring	24 238	25 721
Bankkostnader	2 370	2 238
Summa	1 405 124	3 032 657

mm 8

Not 3 Byggnader och mark	<u>2016</u>	<u>2015</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	-1 889 397	-1 743 975
Årets avskrivningar	-145 422	-145 422
Utgående ackumulerad avskrivning byggnader	-2 034 819	-1 889 397
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde ombyggnader	10 084 810	10 076 245
Årets anskaffning	0	8 565
Omklassificering	2 564 120	2 569 084
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 273 850	-958 887
Årets avskrivningar	-317 424	-314 963
Årets återföring avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde ombyggnader	11 057 656	11 380 044
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	47 802 017	48 269 827

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 45 194 000 kr. Värdeår 1939

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	17 400 000	18 200 000	35 600 000
Lokaler	7 200 000	2 394 000	9 594 000
	24 600 000	20 594 000	45 194 000

Not 4 Inventarier	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingående ackumulerad anskaffningsvärden	87 205	44 712
Årets inköp	0	42 493
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 205	87 205
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 641	-14 159
Årets avskrivningar	-17 773	-12 483
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 414	-26 642
Utgående redovisat värde	42 791	60 563

Not 5 Övriga fordringar	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Skattefordran	1 287	5 458
Momsfordran	0	181 086
Summa	1 287	186 544

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bostadsrätterna FA3178	0	4 350
Bostaden FA3177	0	13 304
Com hem FA3300	3 911	3 844
Bredband2 FA3180	0	11 667
Länsförsäkringar FA3241	13 492	13 110
Summa	17 403	46 274

Not 7 Kassa och Bank	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Kassa	34	34
Handelsbanken113 939 868	569 916	797 636
Handelsbanken 113 943 288	315 500	265 500
Summa	885 450	1 063 170

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Amortering
		2016-12-31			enl avtal
Stadshypotek	75500	0,900	2017-01-04	3 930 000	40 000
Stadshypotek	957243	3,140	2019-03-01	3 949 557	40 612
Stadshypotek	59933	1,800	2020-10-30	1 350 000	37 500
Stadshypotek	837248	4,020	2017-03-01	4 124 786	43 304
Stadshypotek	900500	3,010	2018-03-30	1 812 500	50 000
Stadshypotek	103175	0,900	2017-01-04	7 743 708	44 160
Stadshypotek	111137	1,500	2021-09-01	2 884 392	0
Summa				25 794 943	255 576

Långfristiga skulder **25 539 367**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till **24 517 063**

mmg

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Upplupna räntekostnader	53 854	37 662
Eon	45 463	41 706
VA Syd	17 039	17 377
Bengt Dahlgren	4 600	0
Förskottsbetalda avgifter/hyror	128 524	129 743
Summa	249 480	226 488

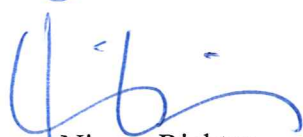
Not 10 Ställda säkerhet	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån	33 500 000	33 500 000

Ansvarsförbindelser **Inga** **Inga**

Malmö 2017 - 04-25



Jan Brandt

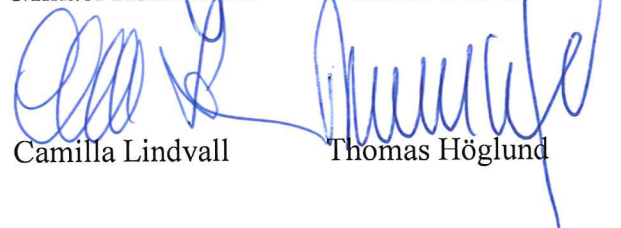


Nirvan Richter



Mikael Henriksson

James Undén



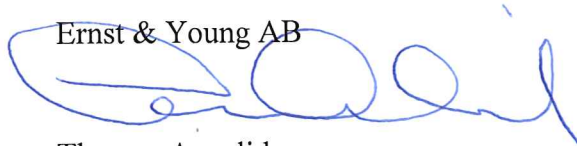
Camilla Lindvall

Thomas Höglund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-02



Louise Peters



Ernst & Young AB

Thomas Anvelid