



ÅRSREDOVISNING 2015

Brf Adolfsborg

Org nr 745000-0737



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Adolfsborg (745000-0737) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1953 på fastigheten Apeln 14 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Revingegatan 13 A och 13 B samt Flormansgatan 7 i Lund.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Flerårsöversikt

| | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr | 1 028 | 1 020 | 1 008 | 1 010 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 214 | -107 | -88 | -77 |
| Eget kapital, tkr | 1 517 | 1 304 | 1 411 | 1 498 |
| Taxeringsvärde, tkr | 19 404 | 19 257 | 19 257 | 13 626 |
| -----varav byggnad, tkr | 10 774 | 10 841 | 12 016 | 8 875 |
| Soliditet | 35% | 32% | 33% | 35% |
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder | 718 | 715 | 710 | 710 |
| Bankskuld/m ² bostadsrättsyta | 1 892 | 1 892 | 1 892 | 1 892 |
| Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta | 37 | 46 | 53 | 80 |
| Belåningsgrad (skuld/tax-värde) | 13% | 14% | 14% | 19% |
| Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta | 76 | 59 | 49 | 55 |
| Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn | 0 | 210 | 50 | 58 |
| Avskrivning/m ² byggnadsyta | 57 | 63 | 105 | 105 |



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

| | |
|--|----------------|
| Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond | 219 436 |
| Årets resultat | 213 626 |
| Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan | -120 000 |
| Summa till stämmans förfogande | 313 062 |

Styrelsen föreslår följande disposition

| | |
|-------------------------|---------|
| Balanseras i ny räkning | 313 062 |
|-------------------------|---------|

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 | 1 027 712 | 1 020 456 |
| Övriga rörelseintäkter | | 483 | 900 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 028 195 | 1 021 356 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 2 | -564 631 | -865 507 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -24 015 | -23 460 |
| Personalkostnader | 4 | -84 412 | -75 956 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | | -90 705 | -99 777 |
| Summa rörelsekostnader | | -763 762 | -1 064 701 |
| Rörelseresultat | | 264 433 | -43 345 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 63 | 72 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -50 870 | -63 472 |
| Summa finansiella poster | | -50 807 | -63 400 |
| Resultat efter finansiella poster | | 213 626 | -106 745 |
| Årets resultat | | 213 626 | -106 745 |

Tilläggsupplysning

| | | | |
|--|--|---------------|----------------|
| Över-/underskott efter disposition av underhåll | | | |
| Årets resultat | | 213 626 | -106 745 |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | -120 000 | -93 000 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | 0 | 332 500 |
| Över-/underskott efter disposition av underhåll | | 93 626 | 132 755 |

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

| Belopp i kr | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|-----|------------------|------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 3 418 454 | 3 509 159 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 3 418 454 | 3 509 159 |
| Summa anläggningstillgångar | | | |
| 3 418 454 | | | |
| 3 509 159 | | | |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 3 243 | 0 |
| Övriga fordringar | 6 | 11 898 | 12 940 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 | 20 096 | 19 839 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 35 237 | 32 779 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | 8 | 894 860 | 590 098 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | 894 860 | 590 098 |
| Summa omsättningstillgångar | | | |
| 930 097 | | | |
| 622 877 | | | |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | | |
| 4 348 551 | | | |
| 4 132 036 | | | |

**BALANSRÄKNING**

| Belopp i kr | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|-----|------------------|------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | 9 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 800 072 | 800 072 |
| Reservfond | | 34 326 | 34 326 |
| Fond för yttre underhåll | | 369 966 | 249 966 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 204 365 | 1 084 365 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 99 436 | 326 181 |
| Årets resultat | | 213 626 | -106 745 |
| Summa fritt eget kapital | | 313 062 | 219 436 |
| Summa eget kapital | | 1 517 427 | 1 303 801 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 2 615 000 | 2 615 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 2 615 000 | 2 615 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 88 595 | 85 615 |
| Skatteskulder | | 720 | 3 555 |
| Övriga kortfristiga skulder | 11 | 41 552 | 44 309 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 85 257 | 79 757 |
| Summa kortfristiga skulder | | 216 125 | 213 236 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 4 348 551 | 4 132 036 |

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**Ställda säkerheter***Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

| | | | |
|---------------------------------|----|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 13 | 3 015 000 | 3 015 000 |
| Summa ställda säkerheter | | 3 015 000 | 3 015 000 |

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

i mindre ekonomiska föreningar (K2). 2014 var första året som bostadsrättsföreningen följde BFNAR 2009:1 jämförbarheten med redovisning från räkenskapsår tidigare än 2014 kan därför vara bristande, till exempel i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 38 år.

Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 1,78% av ackumulerade anskaffningsvärden vid årets utgång.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och avsättning till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Privatbostadsföretag är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Eventuella kapitalinkomster som inte är hänförliga till fastigheten och inkomster från andra verksamheter beskattas enligt allmänna regler.

I föregående års årsredovisning redovisades kostnader för teknisk och ekonomisk förvaltning som övriga externa kostnader. I årsredovisningen för 2015 har kostnader för teknisk och ekonomisk förvaltning redovisats som driftskostnader i resultaträkningen, dessutom har 2014 års siffror omklassificerats enligt denna nya klassificering. I årsredovisningen för 2014 låg underhåll enligt plan som egen post i resultaträkningen. I enlighet med de uppställningsformer som finns i BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2) finns i årsredovisningen för 2015 inte längre någon egen post för underhåll enligt plan. Redovisade värden har istället inkluderats i posten driftskostnader.

NOTER

1 Nettoomsättning

| | 2015 | 2014 |
|--|------------------|------------------|
| Hysesintäkter lokaler | 3 779 | 4 404 |
| Hysesintäkter övrigt | 26 250 | 21 200 |
| Årsavgifter bostäder | 992 220 | 988 453 |
| Avsättning inre fond | 0 | -1 815 |
| Intäkter pant, överlåtelse | 5 338 | 8 214 |
| Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 125 | 0 |
| Summa nettoomsättning | 1 027 712 | 1 020 456 |

2 Driftskostnader

| | 2015 | 2014 |
|-----------------------|---------|---------|
| Löpande underhåll | 31 494 | 23 500 |
| Underhåll enligt plan | 0 | 332 500 |
| El | 84 009 | 83 689 |
| Uppvärmning | 251 133 | 240 623 |
| Vatten, avlopp | 35 191 | 32 344 |
| Renhållning | 32 347 | 32 000 |
| Kabel-TV, internet | 26 344 | 26 060 |



| | | |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringspremier | 13 196 | 13 107 |
| Fastighetsskatt | 32 122 | 31 452 |
| Förvaltningsavtal | 58 795 | 50 232 |
| Summa drift | 564 631 | 865 507 |

3 Övriga externa kostnader**2015****2014**

| | | |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Porto | 280 | 197 |
| Externt revisionsarvode | 7 500 | 7 200 |
| Kostnader pant, överlåtelse | 7 870 | 10 881 |
| Övriga förvaltningskostnader | 5 915 | 5 183 |
| Konsultarvoden | 2 450 | 0 |
| Summa övriga externa kostnader | 24 015 | 23 460 |

4 Personalkostnader**2015****2014**

| | | |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Löner för anställda | 46 944 | 41 784 |
| Arvode styrelsen | 20 000 | 20 000 |
| Övrig lön/ersättning styrelsen | 4 980 | 3 990 |
| Pensionskostnader | 2 271 | 709 |
| Sociala avgifter | 10 217 | 9 473 |
| Summa personalkostnader | 84 412 | 75 956 |

5 Byggnader och mark**2015-12-31****2014-12-31**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

| | |
|----------------------------------|------|
| Byggnaderna är helt avskrivna år | 2052 |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut | 1953 |

| | Anskaffn värde | Ack av- och nedskrivning | Årets avskrivning | Nyttjande- period | Redov värde 2015-12-31 |
|---------------------|-------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------|
| Ursprunglig byggnad | 5 088 604 | -1 641 805 | -90 705 | 100 år | 3 356 094 |
| Ursprunglig mark | 62 360 | | | | 62 360 |
| Byggnader | 5 150 964 | -1 641 805 | -90 705 | | 3 418 454 |

Akkumulerade anskaffningsvärden

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader | 5 088 604 | 5 088 604 |
| Ingående anskaffningsvärden mark | 62 360 | 62 360 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 5 150 964 | 5 150 964 |

Akkumulerade avskrivningar

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar | -1 641 805 | -1 551 100 |
| Årets avskrivningar | -90 705 | -90 705 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 732 510 | -1 641 805 |

Redovisat värde**3 418 454****3 509 159****Taxeringsvärde**

| | | |
|------------------------------------|------------|------------|
| Taxeringsvärden byggnad - bostäder | 10 774 000 | 10 841 000 |
|------------------------------------|------------|------------|

| | | |
|---------------------------------|-----------|-----------|
| Taxeringsvärden mark - bostäder | 8 630 000 | 8 416 000 |
|---------------------------------|-----------|-----------|

| | | |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Summa taxeringsvärde | 19 404 000 | 19 257 000 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|

Fastighetsbeteckning

Apeln 14

**6 Övriga fordringar****2015-12-31 2014-12-31**

| | | | |
|--------------------------------|--|---------------|---------------|
| Skattekonto | | 11 898 | 12 940 |
| Summa övriga fordringar | | 11 898 | 12 940 |

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**2015-12-31 2014-12-31**

| | | | |
|---|--|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring | | 13 373 | 13 196 |
| Förutbetald kabel-tv | | 6 723 | 6 586 |
| Förutbetalda sociala kostnader | | 0 | 57 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 20 096 | 19 839 |

8 Kassa och bank**2015-12-31 2014-12-31**

| | | | |
|--------------------------------------|--|----------------|----------------|
| Handelsbanken checkkonto 229 113 842 | | 219 170 | 219 170 |
| Handelsbanken checkkonto 325 092 052 | | 675 690 | 370 928 |
| Summa kassa och bank | | 894 860 | 590 098 |

9 Förändring i eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond yttre underhåll +reservfond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-------------------------|--|------------------------|-------------------|-----------|
| Belopp vid årets ingång | 74 579 | 725 493 | 284 292 | 326 181 | -106 745 | 1 303 801 |
| Resultatdisposition enligt förenings- stämman | | | | -106 745 | 106 745 | 0 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | | | 120 000 | -120 000 | | 0 |
| Årets resultat | | | | | 213 626 | 213 626 |
| Belopp vid årets utgång | 74 579 | 725 493 | 404 292 | 99 436 | 213 626 | 1 517 427 |

10 Skulder till kreditinstitut**2015-12-31 2014-12-31**

| Låneinstitut | Ränta | Konv datum | Amortering | | |
|---------------------|-------|------------|------------|------------------|------------------|
| Stadshypotek 856132 | 1,35% | 2016-01-22 | 0 | 1 435 000 | 1 435 000 |
| Stadshypotek 975614 | 2,32% | 2016-06-30 | 0 | 1 180 000 | 1 180 000 |
| | | | 0 | 2 615 000 | 2 615 000 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**2 615 000 2 615 000**

| | |
|--|-----------|
| Genomsnittsränta vid årets utgång | 1,79% |
| Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till | 0 |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till | 2 615 000 |



| 11 Övriga kortfristiga skulder | | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|--|------------------|------------------|
| Fond för inre underhåll | | 28 106 | 31 206 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 13 446 | 13 103 |
| Utgående värde | | 41 552 | 44 309 |
| Specifikation av förändring i fond för inre underhåll | | | |
| Belopp vid årets ingång | | 31 206 | 33 526 |
| Årets avsättning | | 0 | 1 815 |
| Uttag under året | | -3 099 | -4 135 |
| Utgående värde | | 28 106 | 31 206 |
| 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| Uppl pensionskostnader Fora | | 309 | 0 |
| Förutbetalda månavgifter/hyror | | 76 726 | 70 152 |
| Upplupna räntekostnader | | 8 222 | 9 605 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 85 257 | 79 757 |
| 13 Fastighetsinteckning | | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| Uttagna pantbrev i fastighet | | 3 015 000 | 3 015 000 |
| Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld | | 3 015 000 | 3 015 000 |



Adolf 10/5-2016

ort och datum

Gitta Rettig

Ruuth Gitta Rettig

Viveca Enholm

Viveca Enholm

Jan Röstling

Jan Röstling

Katarina Holm

Katarina Holm

Daniel Frostmo

Daniel Frostmo

Min revisionsberättelse har avgivits den *8/5 2016*

Ronnie Nestor

Ronnie Nestor
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Adolfsborg, org nr 745000-0737

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Adolfsborg 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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed.

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 2015 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.

författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Adolfsborg för 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.

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 revisionsssed 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 vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Lund den 8 15 2016



Ronnie Nestor
Av föreningen vald
revisor

FIRMA NESTORKONSULT

- Revision
- Bolagsärenden
- Bolagsbildningar
- Ekonomikonsult

Till styrelsen för Brf. Adolfsborg

Revingegatan 13 A
223 59 LUND

Brf. Adolfsborg - kommentarer vid revision av verksamhetsåret 2015.

1. Året uppvisar ett överskott på 213 tkr (f å - 106 kr). De totala intäkterna uppgår till 1 028 tkr. Rörelsekostnaderna (exkl. avskrivningar) uppgår till 643 tkr (f å 994 tkr). Denna förändring beror i allt väsentligt på minskade kostnader för underhåll enligt plan som f g år var 332 tkr. Årets belopp är noll.

Fritt eget kapital per årsskiftet uppgår till 313 tkr och totalt kapital till 1 517 tkr (f å = 1 303 tkr).

2. Föreningens likvida medel uppgår till 894 tkr (f å = 590 tkr). Den långfristiga upplåningen uppgår oförändrat till 2 615 tkr. Räntekostnaderna har minskat från 63 tkr till 51 tkr. Genomsnittsräntan är 1,95 %.
3. Föreningens ställning är även avseende 2015 mycket stabil. De långfristiga skulderna uppgår som sagts till 2 615 tkr samtidigt som fastigheten är bokförd till 3 418 tkr. Detta att jämföras med taxeringsvärdet som uppgår till 19 404 tkr.
4. Jag har inga anmärkningar vad avser redovisning och bokslut.

Dalby 2016-05-08



Ronnie Nestor