



# Styrelsen för Brf Adolfsborg

Org.nr: 745000-0737

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

## Verksamhetsberättelse för BRF Adolfsborg i Lund avseende år 2020

Styrelsen för BRF Adolfsborg får härmed avge förvaltningsberättelse över föreningens verksamhet under tiden 20200101-20201231

Styrelsen bestod under året av:

Ledamöter    Ted Andersson  
                  Katarina Holm, ekonomi  
                  Nils Persson  
                  Gitta Rettig Ruuth, samordning och vice värd  
                  Jan Röstling, allmän service

Suppleant    Lena Danelius

Under året har ett ordinarie föreningssammanträde (årsmöte) och 2 protokollförda styrelsemöten hållits samt 2 möten med diskussion/beslutsfattande via mail pga pandemin. Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB och den tekniska förvaltningen av styrelsen i samråd med HSB.

Revisor Ronnie Nestor har granskat bokslut och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2020.

Höjning av månadsavgiften med 2 % fr o m 2020-01-01.

### Nya medlemmar som har tillkommit under 2020:

Sophie Hamilton lgh 3, A-trappan  
Ella Nilsson lgh 8, A-trappan  
Justus Lundqvist lgh 17, A-trappan

### Underhåll och upprustning av fastigheten

1. Utstockning av vägg på insidan lgh 18 samt lagning av fasaden på utsidan.
2. Renoveringsarbete och ny stenläggning vid plantering, sydgaveln.
3. Upprättande av ny underhållsplan i samarbete med SBC

### Planerat underhåll 2021

Installation av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter  
Lagning av östra fasaden högst upp över B-entrén samt målning av taksprång runtom fastigheten  
Målning och lackering av ytterdörrar entré A och B

Lund juni 2021



Ted Andersson



Katarina Holm



Nils Persson



Jan Röstling



Gitta Rettig Ruuth



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Adolfsborg får härmed avge redovisning för  
föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

### 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.

Nuvarande stadgar registrerades den 25 september 2018. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader på adress Revingegatan 13 A och B uppfördes år 1953 och byggnaden på adress Flormansgatan 7 uppfördes år 1906. Båda är belägna på fastigheten Apeln 14 som föreningen innehar med äganderätt.

#### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 082	1 059	1 023	1 024
Resultat efter finansiella poster, tkr	182	-24	247	210
Eget kapital, tkr	2 222	2 040	2 064	1 817
Taxeringsvärde, tkr	24 893	24 893	23 763	22 628
-varav byggnad, tkr	12 583	12 583	12 101	11 196
Soliditet	49%	46%	47%	44%
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	8%	8%	9%	9%
Avsättn. underhållsfond/m <sup>2</sup> byggnadsyta	110	110	111	104
Ianspr.tagande underhållsfond/m <sup>2</sup> byggn	0	48	0	17
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	81	53	50	50

#### Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	108 905	725 493	825 336	404 651	-24 324	2 040 062
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-24 324	24 324	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			172 800	-172 800		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					181 868	181 868
Belopp vid årets utgång	108 905	725 493	998 136	207 527	181 868	2 221 930



## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	380 327
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-172 800
Årets resultat	181 868
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>389 395</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	389 395
-------------------------	---------



<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 082 182	1 059 404
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 326	261
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 083 508</b>	<b>1 059 665</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-630 917	-789 397
Övriga externa kostnader	Not 5	-23 364	-17 872
Underhåll enligt plan	Not 6	0	-75 000
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-87 912	-87 313
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-126 557	-82 816
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-868 750</b>	<b>-1 052 398</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>214 758</b>	<b>7 267</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		49	71
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 939	-31 662
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-32 890</b>	<b>-31 591</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>181 868</b>	<b>-24 324</b>

### Tilläggsupplysning

Årets resultat	181 868	-24 324
Reservering till fond för yttre underhåll	-172 800	-172 820
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	75 000
<b>Överföring till balanserat resultat</b>	<b>9 068</b>	<b>-122 144</b>

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9 3 927 125 4 053 682*Summa materiella anläggningstillgångar*3 927 125 4 053 682**Summa anläggningstillgångar****3 927 125** **4 053 682****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga kortfristiga fordringar

976 61

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 10 749 10 514*Summa kortfristiga fordringar*11 725 10 575*Kassa och bank*

Bank

Not 11 597 774 405 155*Summa kassa och bank*597 774 405 155**Summa omsättningstillgångar****609 499** **415 730****Summa tillgångar****4 536 624** **4 469 412**



**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	74 579	74 579
Upplåtelseavgifter	725 493	725 493
Reservfond	34 326	34 326
Fond för yttre underhåll	997 836	825 336
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 832 235</b>	<b>1 659 735</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	207 827	404 651
Årets resultat	181 868	-24 324
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>389 695</b>	<b>380 327</b>

**Summa eget kapital****2 221 930**      **2 040 062****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 115 000	2 115 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 115 000</b>	<b>2 115 000</b>

*Kortfristiga skulder*

Medlemmarnas inre fond	Not 13	21 685	21 685
Leverantörsskulder		40 591	197 802
Aktuell skatteskuld	Not 14	3 963	2 585
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	3 996	12 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	129 459	79 569
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>199 694</b>	<b>314 350</b>

**Summa skulder****2 314 694**      **2 429 350****Summa eget kapital och skulder****4 536 624**      **4 469 412**





## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivningsperioder

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.



## Noter

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	993 571	973 464
	Hysesintäkt lokaler	2 904	2 904
	Hysesintäkt garage och bilplatser	28 250	30 000
	Årsavgift konsumtionsavgift el	31 191	35 690
	Övriga intäkter i verksamheten	0	75
	Intäkt andrahandsupplåtelse	20 825	14 248
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 441	3 023
		<b>1 082 182</b>	<b>1 059 404</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Övrigt	1 326	261
		<b>1 326</b>	<b>261</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-30 582	-220 700
	El	-107 117	-91 222
	Uppvärmning	-232 224	-238 055
	Vatten	-37 984	-36 593
	Renhållning	-37 569	-35 482
	TV, bredband, iptelefoni	-29 017	-28 426
	Obligatoriska besiktningar	0	-18 750
	Serviceavtal	-4 632	0
	Förvaltningskostnader	-91 826	-63 459
	Försäkringar	-13 456	-12 974
	Fastighetsskatt	-42 469	-41 129
	Övriga driftskostnader	-4 042	-2 607
		<b>-630 917</b>	<b>-789 397</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-9 000	-8 625
	Övriga förvaltningskostnader	-5 911	-1 737
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 453	-6 614
	Kontorsutrustning och -material	0	-806
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-90
		<b>-23 364</b>	<b>-17 872</b>
<b>Not 6</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-75 000
		<b>0</b>	<b>-75 000</b>
<b>Not 7</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-23 000	-23 000
	Löner för anställda	-53 520	-50 028
	Övriga arvoden	0	-3 000
	Sociala avgifter	-11 392	-11 285
		<b>-87 912</b>	<b>-87 313</b>
<b>Not 8</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-126 557	-82 816
		<b>-126 557</b>	<b>-82 816</b>

**Not 9 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2072

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 043 159	5 088 604
Förra årets investering: relining	0	954 555
Ingående anskaffningsvärde mark	62 360	62 360
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 105 519</b>	<b>6 105 519</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-2 051 837	-1 969 021
Årets avskrivningar byggnader	-126 557	-82 816
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 178 394</b>	<b>-2 051 837</b>

**Utgående redovisat värde**

	<b>3 927 125</b>	<b>4 053 682</b>
--	------------------	------------------

Redovisade värden byggnader	3 864 765	3 991 322
Redovisade värden mark	62 360	62 360

**Fastighetsbeteckning:**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1953	2 479 000	3 260 000	5 739 000	5 739 000
Bostäder hyreshus	1953	10 000 000	8 600 000	18 600 000	18 600 000
Lokaler	1953	104 000	450 000	554 000	554 000
		<b>12 583 000</b>	<b>12 310 000</b>	<b>24 893 000</b>	<b>24 893 000</b>

**Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	3 015 000	3 015 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 015 000</b>	<b>3 015 000</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda försäkring	0	3 266
Förutbetalda kabel-TV och bredband	7 353	7 248
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 396	0
	<b>10 749</b>	<b>10 514</b>

**Not 11 Bank**

Checkkonto Handelsbanken	219 170	219 170
Transaktionskonto Handelsbanken	378 603	185 985
	<b>597 774</b>	<b>405 155</b>



**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,70%	2021-01-24	935 000	0
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,20%	2021-06-30	1 180 000	0
			<b>2 115 000</b>	<b>0</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Nästa års amortering av långfristig skuld **0**  
 Lån som ska konverteras inom ett år **2 115 000**  
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 115 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång **1,53%**  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till **2 115 000**

**Not 13 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	21 685	21 685
	<b>21 685</b>	<b>21 685</b>

**Not 14 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	3 963	2 585
	<b>3 963</b>	<b>2 585</b>

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Personalens källskatt	1 196	8 096
Arbetsgivaravgifter	407	4 613
Övriga kortfristiga skulder	2 393	0
	<b>3 996</b>	<b>12 709</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	43 319	1 089
Upplupna räntekostnader	5 357	5 274
Förutbetalda årsavgifter och hyror	80 783	73 206
	<b>129 459</b>	<b>79 569</b>

716 2021

Ruuth Gitta Rettig

Katarina Holm

Nils Persson

Jan Röstling

Ted Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-29

Revisor vald av föreningsstämman

# FIRMA NESTORKONSULT

- Revision
- Bolagsärenden
- Bolagsbildningar
- Ekonomikonsult

---

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i  
Brf. Adolfsborg  
Org. nr 745000-0737

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf. Adolfsborg för räkenskapsåret 2020.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Dalby 2021-03-29



Ronnie Nestor

# FIRMA NESTORKONSULT

- Revision
  - Bolagsärenden
  - Bolagsbildningar
  - Ekonomikonsult
- 

Till styrelsen för Brf. Adolfsborg

Revingegatan 13 A  
223 59 LUND

## Brf. Adolfsborg - kommentarer vid revision av verksamhetsåret 2020.

1. Året uppvisar ett överskott på 181 tkr (f å - 24 kr). De totala intäkterna uppgår till 1 083 tkr. Rörelsekostnaderna (exkl. avskrivningar) uppgår till 742 tkr (f å 970 tkr). Denna minskning beror huvudsakligen på mindre kostnader för reparationer och underhåll som nu uppgår till totalt 30 tkr (f g år = 295 tkr. Avskrivningarna har p g a förra året genomförd investering ökat till 126 tkr från 82 tkr.

Fritt eget kapital per årsskiftet uppgår till 389 tkr och totalt kapital till 2 221 tkr (f å 380 respektive 2 040 tkr).

2. Föreningens likvida medel uppgår till 597 tkr (f å = 405 tkr). Den totala upplåningen uppgår liksom föregående år till 2 115 tkr. Räntekostnaderna är 32 tkr. Genomsnittsräntan är 1,55 %.
3. Föreningens ställning är även avseende år 2020 mycket stabil. De långfristiga skulderna uppgår som sagts till 2 115 tkr samtidigt som fastigheten är bokförd till 3 927 tkr. Detta att jämföras med taxeringsvärdet som uppgår till 24 893 tkr.
4. Jag har inga anmärkningar vad avser redovisning och bokslut.

Dalby 2021-03-29



Ronnie Nestor