

## Årsredovisning för Bostadsföreningen Amiralsgården u p a för år 2015

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen presenterar härmed förvaltningsberättelse för år 2015, föreningens 88:e verksamhetsår.

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna (inkl tomt) Andréelund 7, 8 och 12, med adress Amiralsgatan 32, 34 och 36 i Malmö.

Föreningen består av 36 lägenheter, och inflyttning skedde år 1928.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

#### *Styrelse sedan föreningsstämman år 2015:*

Ordförande	Arne Olsson
Vice ordf	Gustav Aronsson
Sekreterare	Johan Sörby
Kassör	Ann-Marie Strönne
Fastighetsförvaltare	Thomas Marot
Suppleant	Helene Mårtensson Marot
Suppleant	Carolina Säll

Ordförande väljs på 1 år, övriga på 2 år.

I tur att avgå vid föreningsstämman är Arne Olsson, Gustav Aronsson och Thomas Marot samt suppl Carolina Säll.

#### *Revisorer*

Ordinarie	Paul Anderberg
Ordinarie	Linda Nielsen
Suppleant	Stig Fornelius

Revisorer väljs på 1 år.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Föreningen har bl a dessa avtal:

Föreningen är medlem av Bostadrätterna.

Tillsyn av fastigheten inkl skötsel av trädgården görs av BP Fastighetsservice.

Trappstädningen sköts av Servicebyrån i Malmö AB.

Avtal med Klottrets fiende om sanering av fasad.

Avtal med Com Hem om kabel-TV.

Avtal med Bredbandsbolaget om kollektivt bredband.

Avtal med Svedala Utemiljö AB om renhållning av gångbana.

Föreningen har inte haft några anställda.

Under 2015 har ventilation i kök och badrum rensats

Fågelsanering gjord vid stuprören

Rensbrunnarna för dagvattenledning omtätade

Underhåll bersåerna

Murgrönan på cykelskjulet A36 borttagen

Nya tvättmaskiner har installerats i A32 och A36.

*Planerat underhåll år 2016:*  
Utbyte av fjärrvärmväxlare  
Översyn fastighetens el

*Ekonomi:*

Avgifterna har höjts med 3 % från 1 jan 2015, och med 2 % från 1 jan 2016.  
Ett av lånen har ändrats från bundet lån till 3 mån lån.  
Det varma vädret under året har gjort att värmekostnaden har varit låg.  
Även räntan har varit låg.  
Vid budgetering har hänsyn tagits till att resultatet bör bli ett överskott så att det negativa egna kapitalet på sikt utjämnas.

Tidigare har några större reparationer bokförts som kostnad.  
Gäller takreparation 2007 samt målning av fönster åt gata och gård år 2011-2012, summa 5 320 988 kr. Balanserat resultat från föregående år är därför ett underskott.

Eftersom taxeringsvärdet vida överstiger fastighetens bokförda värde, finner styrelsen att föreningens ekonomi är tillfredsställande, trots balanserat underskott från föregående år.

### **Medlemsinformation**

Vid årets början var medlemsantalet 43 st.  
I samband med lägenhetsöverlåtelser har 5 medlemmar avgått och 6 tillkommit.  
Medlemsantalet vid årets slut var 44 st.

Följande lägenheter har under verksamhetsåret överlåtit:  
P4, G3, L4, P1, P3 (tilltr 2016).

### **Flerårsöversikt**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning (tkr)	1432	1359	1331	1307
Resultat efter finansiella poster (tkr)	278	203	41	-1244

### **Resultatdisposition**

Årets resultat visar ett överskott på 277 991 kr.  
Styrelsens förslag till resultatdisposition är att årets överskott överförs till balanserat resultat, som då blir -2 885 273 kr.

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 - 2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 - 2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 432 335	1 358 952
<b>Summa rörelseintäkter</b>		1 432 335	1 358 952
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-800 087	-786 409
Reparation och underhåll	3	-67 677	-19 633
Personalkostnader	4	-85 132	-86 866
Avskrivningar	5	-115 903	-104 053
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-1 068 799	-996 961
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		363 536	361 991
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1 304	4 329
Räntekostnader		-86 849	-162 897
<b>Summa finansiella poster</b>		-85 545	-158 568
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>277 991</u>	<u>203 423</u>

BALANSRÄKNING	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	2 964 998	3 064 101
Inventarier och installationer	7	59 775	17 325
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 024 773</b>	<b>3 081 426</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbet kostnader och uppl intäkter		34 437	33 509
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>34 437</b>	<b>33 509</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 088 814</b>	<b>793 059</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 123 251</b>	<b>826 568</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 148 024</b>	<b>3 907 994</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		84 600	84 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>84 600</b>	<b>84 600</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 163 264	-3 366 687
Årets resultat		277 991	203 423
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 885 273</b>	<b>-3 163 264</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-2 800 673</b>	<b>-3 078 664</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	6 650 000	6 650 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 650 000</b>	<b>6 650 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förutbet. mån. avgifter		102 519	103 060
Leverantörsskulder		52 208	65 132
Skatteskulder		3 727	3 651
Inre reparationsfond		20 261	22 496
Upplupna kostnader		119 982	142 319
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>298 697</b>	<b>336 658</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 148 024</b>	<b>3 907 994</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckning	9	6 800 200	6 800 200
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>6 800 200</b>	<b>6 800 200</b>

**Tilläggsupplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och  
BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Redovisade belopp är i kronor.

Avskrivningstider: Byggnad ca 2% (94 år), förbättringar 20-40 år, inventarier 5 år.

	<u>2015-01-01 - - 2015-12-31</u>	<u>2014-01-01 - - 2014-12-31</u>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Månadsavgifter inkl bredband och hyror	1 384 335	1 349 196
Överlåtelseavgift, ersättningar mm	48 000	9 756
	<u>1 432 335</u>	<u>1 358 952</u>
 <b>Not 2    Driftskostnader</b>		
Värme, el mm:		
Värme	-311 881	-303 946
El	-29 537	-35 373
Vatten	-75 513	-73 171
Avfall och återvinning	-42 614	-40 174
	<u>-459 545</u>	<u>-452 664</u>
Fastighetsskötsel:		
Fastighetsskötsel inkl trädgård	-77 560	-66 775
Renhållning gångbana	-17 027	-17 027
Trappstädning (firma)	-41 621	-45 045
Klotter och diverse	-6 853	-6 553
	<u>-143 061</u>	<u>-135 400</u>
Övriga avgifter:		
Kabel-TV ComHem	-37 640	-37 640
Bredband	-65 340	-65 340
Försäkring	-41 470	-38 877
Kommunal fastighetsavg	-44 748	-43 812
	<u>-189 198</u>	<u>-185 669</u>
Administration:		
Porton, avgift konto, telefon ers	-1 031	-2 368
Avgift Bostadsrätterna och övrigt	-7 252	-10 308
	<u>-8 283</u>	<u>-12 676</u>
 <b>Summa</b>	 -800 087	 -786 409
 <b>Not 3    Reparation och underhåll:</b>		
Kodlås, lås, glas	-3 144	-7 259
Tvättmaskin och -stugor	-4 694	-793
Rör, pump, fjärrvärme o el	0	-8 613
Målning fönster gata 2011, gård 2012	0	73 243
Vattenskada	-5 450	-18 000
Fogning	0	-24 473
Avfuktning resp tätning brunnar	-12 055	-18 040
Fågelsanering	-23 224	-3 218
Rensning ventilation	-17 410	0
Övrigt	-1 700	-12 480
	<u>-67 677</u>	<u>-19 633</u>

	<u>2015-01-01 - - 2015-12-31</u>	<u>2014-01-01 - - 2014-12-31</u>
<b>Not 4 Personalkostnader</b>		
Arvoden styrelse o revisorer	-73 000	-74 000
Sociala kostnader på arvoden	-12 132	-12 866
	<u>-85 132</u>	<u>-86 866</u>
<b>Not 5 Avskrivningar av materiella anl tillg:</b>		
Avskrivning fastighet	-99 103	-99 103
Avskrivning inventarier	-16 800	-4 950
	<u>-115 903</u>	<u>-104 053</u>
	<u>2014-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
<b>Not 6 Byggnader och mark</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	3 963 495	4 017 495
Omklass. till mark		-54 000
Utgående anskaffningsvärde	<u>3 963 495</u>	<u>3 963 495</u>
Ingående avskrivningar	-953 394	-854 291
Årets avskrivningar	-99 103	-99 103
Utgående avskrivningar	<u>-1 052 497</u>	<u>-953 394</u>
Redovisat värde	2 910 998	3 010 101
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	54 000	0
Omklass. från byggnad		54 000
Utgående anskaffningsvärde	<u>54 000</u>	<u>54 000</u>
Redovisat värde	54 000	54 000
<b>Summa byggnader och mark</b>		
Redovisat värde	2 964 998	3 064 101
<b>Taxeringsvärde för fastigheterna Andréelund 7, 8, 12</b>		
Byggnader	14 000 000	14 000 000
Mark	6 400 000	6 400 000
Summa	<u>20 400 000</u>	<u>20 400 000</u>
<b>Not 7 Inventarier och installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	334 451	334 451
Årets investering	59 250	0
Utrangering	-54 013	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>339 688</u>	<u>334 451</u>
Ingående avskrivningar	-317 126	-312 176
Återförd avskrivning på utrangering	54 013	0
Årets avskrivningar	-16 800	-4 950
Utg avskrivningar	<u>-279 913</u>	<u>-317 126</u>
Redovisat värde	59 775	17 325

Not 8 Eget kapital

	Medl. insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 600	-3 366 687	203 423	-3 078 664
Resultatdisposition enl förenings- stämman 2015		203 423	-203 423	0
Årets resultat			277 991	277 991
Belopp vid årets utgång	84 600	-3 163 264	277 991	-2 800 673

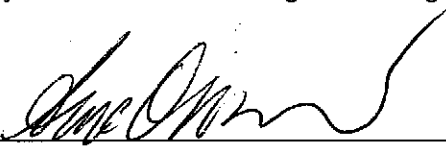
Not 9 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Lån	Lånesumma 2015-12-31	Lånesumma 2014-12-31	Amort 2016	Villkors- ändr dag
1	1 500 000	1 500 000	---	3 mån
2	2 250 000	2 250 000	---	3 mån
3	1 300 000	1 300 000	---	3 mån
4	1 600 000	1 600 000	---	3 mån
Summa	6 650 000	6 650 000	---	
Kontokredit, ej utnyttjad vid bokslut	150 000	150 000		

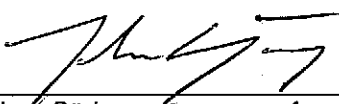
Samtliga lån förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.  
Ställda säkerheter motsvarar lånesumman.

Malmö 2016- 03-01

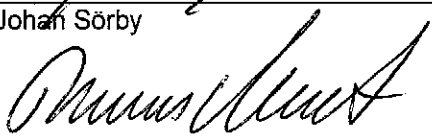
Styrelsen i Bostadsföreningen Amiralsgården u p a

  
Arne Olsson

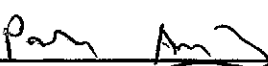
  
Gustav Aronsson

  
Johan Sörby

  
Ann-Marie Ströme

  
Thomas Marot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2016- 02 - 23

  
Paul Anderberg

  
Linda Nielsen

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Amiralsgården u p a,  
org nr 746000-0826

Undertecknade, som utsetts att granska föreningens räkenskaper för år 2015,  
får härmed avge följande berättelse över vår granskning:

Vi har utfört en revision av årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för år 2015  
för Bostadsföreningen Amiralsgården u p a.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed i Sverige.  
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen,  
och ger en rättvisande bild av föreningens resultat för året och  
ställningen per 2015-12-31.

Vi anser att vår revision ger oss tillräcklig grund för att tillstyrka

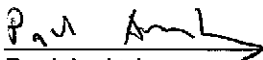
**att** resultaträkningen och balansräkningen per den 31 december 2015  
fastställs,

**att** resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag

samt

**att** styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 23 feb 2016

  
Paul Anderberg

  
Linda Nielsen