



Styrelsen för Brf Adolfsborg

Org.nr: 745000-0737

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

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/m² byggnadsyta	110	110	111	104
Ianspr.tagande underhållsfond/m² byggn	0	48	0	17
Avskrivning/m² 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
Summa till stämmans förfogande	389 395

Styrelsen föreslår följande disposition

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

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 082 182	1 059 404
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 326	261
Summa rörelseintäkter		1 083 508	1 059 665
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-868 750	-1 052 398
Rörelseresultat		214 758	7 267
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		49	71
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 939	-31 662
Summa finansiella poster		-32 890	-31 591
Årets resultat		181 868	-24 324

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
Överföring till balanserat resultat	9 068	-122 144

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	3 927 125	4 053 682
	3 927 125	4 053 682

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

3 927 125	4 053 682
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	976	61
Not 10	10 749	10 514
	11 725	10 575

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Bank

Summa kassa och bank

Not 11	597 774	405 155
	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
Summa bundet eget kapital	1 832 235	1 659 735

Fritt eget kapital

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

Summa eget kapital

2 221 930	2 040 062
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 115 000	2 115 000
Summa långfristiga skulder		2 115 000	2 115 000

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
Summa kortfristiga skulder		199 694	314 350

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			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	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
		1 082 182	1 059 404
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	1 326	261
		1 326	261
Not 4	Driftskostnader		
	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
		-630 917	-789 397
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern 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
		-23 364	-17 872
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-75 000
		0	-75 000
Not 7	Personalkostnader		
	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
		-87 912	-87 313
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-126 557	-82 816
		-126 557	-82 816

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningsutgiften Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2072					
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 043 159	5 088 604			
	Förra årets investering: relining	0	954 555			
	Ingående anskaffningsvärde mark	62 360	62 360			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 105 519	6 105 519			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-2 051 837	-1 969 021			
	Årets avskrivningar byggnader	-126 557	-82 816			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 178 394	-2 051 837			
	Utgående redovisat värde	3 927 125	4 053 682			
	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
			12 583 000	12 310 000	24 893 000	24 893 000
	Ställda säkerheter				2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckning				3 015 000	3 015 000
	varav i eget förvar				0	0
	Summa ställda säkerheter				3 015 000	3 015 000

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	0	3 266
	Förutbetald kabel-TV och bredband	7 353	7 248
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 396	0
		10 749	10 514

Not 11	Bank		
	Checkkonto Handelsbanken	219 170	219 170
	Transaktionskonto Handelsbanken	378 603	185 985
		597 774	405 155



HSB - där möjligheterna bor

Brf Adolfsborg

Org nr 745000-0737

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
			2 115 000	0

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
	21 685	21 685

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	3 963	2 585
	3 963	2 585

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

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

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
	129 459	79 569

716 2021

Ruuth Gitta Rettig

Katarina Holm

Nils Persson

Jan Röstling

Ted Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-29

Maria Nertn

Revisor vald av föreningsstämman