

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Adjunkten 6

Org.nr 769605-9893



CG
FD
J. O. O.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	12

Kontaktinformation

Adress Lidköpingsvägen 13, 121 39 Johanneshov
Mail: brf.adjunkten.6@gmail.com

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
08- 522 18 242 (kundtjänst)
backoffice.deloitte@h1.se
www.deloitte.se/fastighetsekonomi

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature at the top and several smaller ones below it.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Adjunkten 6 i Stockholms kommun, förvärvades 2002-10-31.

Föreningens fastighet består av ett flerfamiljsbostadshus på adress Lidköpingsvägen 13-15, 121 39 Johanneshov. Fastigheten byggdes 1943 och har värdeår 1993.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2015-12-31 49 200 kr. Avtalet gäller till och med 2022-12-31

Den totala byggnadsytan uppgår till 920 kvm, varav 736 kvm utgör lägenhetsyta och 20 kvm lokalyta. I föreningen finns 2 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget finns inga lediga parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning
3 st 1 rum och kök
7 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 12 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har 2 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Inköp av ny tvättmaskin till gemensam tvättstuga	2012

Förvaltningsavtal avseende ekonomisk förvaltning har föreningen tecknat med Deloitte AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-11 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-10-09. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2002-09-23.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 15 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 5. Antalet medlemmar som avgått under året är 3. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 17.

Under året har 3 överlåtelser skett och inga upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 1 bostadshyresgäst.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 108 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 443 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-04-22 och därmed påföljande styrelsekonstituering 2015-11-05 haft följande sammansättning:

Christine Karlsson	ledamot/Ordf
Anders Nordlund	ledamot/Kassör
Gustav Genberg	ledamot/Sekr.
Fredrik Davidsson	ledamot
Linnea Nordlund	suppleant

Till **revisor** har Hans Lagerman valts.

Valberedningen består av Eva Nordlund och Karin Ohlsson.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Brf Adjunkten har under året 2015 haft sitt trettonde verksamhetsår i egenskap av bostadsrättsförening och precis som tidigare år har en del projekt utförts under året. Projekten har haft en värdehöjande effekt för hela huset och därmed för bostadsrättsföreningen i sig.

Föreningen har under året omförhandlat hyresavtalet med Hi3G Access AB rörande hyreslokalen bestående av antenner på taket samt en mindre lokal i port 13. Avtalet slöts på nytt 2015-05-26 och löper på 8 år.

Yttertrappan vid port 15 frös sönder under vintern och reparerades under sommaren. Flera trappsteg fick bilas bort och byggas upp på nytt.

Styrelsen har placerat om föreningens fasträntekonto till en kort räntefond hos Danske Bank.

Under året har arbetet gått vidare med att förbereda för renovering av fasaden och taket. Vid ingången av 2015 var planen att arbetet skulle starta hösten 2015 men det har skjutits upp till 2016.

Föreningens resultat för år 2015 är -31 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 på +10 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på ökade driftskostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmekostnaden, som under år 2015 minskat något jämfört med föregående år.

I resultatet för år 2015 ingår avskrivningar med 131 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet +100 Kkr. Föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 145 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett positivt kassaflöde med 145 Kkr. Anledningen till detta är främst att föreningen under 2015 haft amorteringsfria lån och inte haft några investeringskostnader. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 2 800 Kkr för den närmaste 10-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Fasad, tak och portrenovering	2016	2 500
Tilläggsisolering vind	2017	75

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, Kkr	644	613	585	611	633
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-31	10	-39	-29	-26
Soliditet, %	62	62	62	62	62
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	655	656	623	779	779
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 943	5 943	5 943	5 943	5 943
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	11 444	11 444	11 444	11 444	11 444
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,04	3,04	4,42	4,57	4,72
Fastighetens belåningsgrad, % *	43	43	41	41	41

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.
*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 394 162
Årets resultat	-30 654
	<hr/>
	-1 424 816
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	39 438
I ny räkning överföres	-1 464 254
	<hr/>
	-1 424 816

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.



RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	<u>643 662</u>	<u>612 888</u>
Summa rörelsens intäkter		643 662	612 888
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-359 826	-307 655
Övriga externa kostnader	3	-63 069	-57 399
Personalkostnader	4	-3 996	-3 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-131 245</u>	<u>-121 352</u>
Summa rörelsens kostnader		-558 136	-490 402
Rörelseresultat		85 526	122 486
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		6 324	9 773
Räntekostnader		<u>-122 504</u>	<u>-122 504</u>
Summa finansiella poster		-116 180	-112 731
Resultat efter finansiella poster		-30 654	9 755
Årets resultat		-30 654	9 755



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

		2015-12-31	2014-12-31
	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	5	9 368 346	9 476 205
Installationer	6	214 788	238 174
Summa materiella anläggningstillgångar		9 583 134	9 714 379
Summa anläggningstillgångar		9 583 134	9 714 379
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		533	871
Övriga fordringar		2 890	2 890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	35 639	40 491
Summa kortfristiga fordringar		39 062	44 252
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		800 000	800 000
Summa kortfristiga placeringar		800 000	800 000
Kassa och bank		481 443	336 311
Summa omsättningstillgångar		1 320 505	1 180 563
SUMMA TILLGÅNGAR		10 903 639	10 894 942



BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 769 369	7 769 369
Yttre fond		388 224	348 786
Summa bundet eget kapital		<u>8 157 593</u>	<u>8 118 155</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 394 162	-1 364 479
Årets resultat		-30 654	9 755
Summa fritt eget kapital		<u>-1 424 816</u>	<u>-1 354 724</u>
Summa eget kapital		<u>6 732 777</u>	<u>6 763 431</u>
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		4 029 580	4 029 580
Summa långfristiga skulder		<u>4 029 580</u>	<u>4 029 580</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 803	9 769
Övriga skulder		0	2 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	133 479	89 886
Summa kortfristiga skulder		<u>141 282</u>	<u>101 931</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 903 639	10 894 942
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		<u>6 061 000</u>	<u>6 061 000</u>
		6 061 000	6 061 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 1 %

Inventarier 20 %

Bredbandsinstallation 10 %

Värmeväxlare 2,5 %

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 243 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättningen till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråkstagade av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	444 240	444 874
	Hyresintäkter lokaler	79 056	75 194
	Hyresintäkter bostäder	79 463	75 950
	Hyresintäkter p-platser	7 200	7 800
	Övriga intäkter	33 703	9 070
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	643 662	612 888



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not2 Driftkostnader	2015	2014
Tomträttsavgäld	49 200	43 500
El	14 409	14 798
Fjärrvärme	140 429	145 658
Vatten och avlopp	17 842	17 345
Sophämtning	8 636	8 428
Städ	13 482	19 300
Reparation/underhåll	12 745	11 076
Fastighetsskatt/avgift	19 619	19 281
Försäkringspremier	13 100	12 941
Övriga driftkostnader	70 364	15 328
Summa driftkostnader	359 826	307 655
Not3 Övriga externa kostnader	2 015	2 014
Ekonomisk förvaltning inkl extradeb	39 164	38 556
Revisionsarvode	9 000	6 250
Serviceavgifter och medlemsavgifter	3 900	3 900
Bankkostnader	4 225	3 955
Advokat	4 376	0
Övriga externa kostnader	2 404	4 738
Summa övriga externa kostnader	63 069	57 399
Not4 Personalkostnader	2 015	2 014
Styrelsearvoden	3 996	3 996
Sociala avgifter	0	0
Summa personalkostnader	3 996	3 996
Not5 Byggnad	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	10 785 900	10 785 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 785 900	10 785 900
Ingående avskrivningar	-1 309 695	-1 201 836
Årets avskrivningar	-107 859	-107 859
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 417 554	-1 309 695
Utgående redovisat värde	9 368 346	9 476 205
Redovisat värde byggnader	9 368 346	9 476 205
Summa redovisat värde	9 368 346	9 476 205
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	13 146 000	13 146 000
varav byggnader:	8 117 000	8 117 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6 Installationer	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	373 635	269 260
Inköp	0	104 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	373 635	373 635
Ingående avskrivningar	-135 461	-121 968
Årets avskrivningar	-23 386	-13 493
Utgående ackumulerade avskrivningar	-158 847	-135 461
Utgående redovisat värde	214 788	238 174

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Försäkring	11 329	10 789
Serviceavtal	0	5 393
Tomträtsavgäld	12 300	12 300
Förutbet kabel-TV och bredband	8 110	8 109
Övriga förutbetalda kostnader	3 900	3 900
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 639	40 491

Not 8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 758 769	10 600	348 786	-1 364 479	9 755
Resultatdisp. enl beslut på årets föreningsstämma:			39 438	-29 683	-9 755
Årets resultat					-30 654
Belopp vid årets utgång	7 758 769	10 600	388 224	-1 394 162	-30 654

Not 9 Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetslån	4 029 580	4 029 580
Summa långfristiga skulder	4 029 580	4 029 580

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
SEB	2016-12-28	2,98	0	2 683 580
SEB	2017-04-28	3,16	0	1 346 000
Summa			0	4 029 580
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				4 029 580

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	103 957	51 112
Upplupen utgiftsränta	680	680
Upplupen bredbandsinstallation	0	7 313
Uppl fjärrvärmekostnad	19 839	23 383
Övriga upplupna kostnader	9 003	7 398
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	133 479	89 886

Stockholm 2016-

Christine Karlsson

Anders Nordlund

Gustav Genberg

Fredrik Davidsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/4 2016.



Hans Lagerman
Revisor

KASSAFLÖDESANALYS

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	85 526	122 486
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	131 245	121 352
Erhållen ränta mm	6 324	9 773
Erlagd ränta	-122 504	-122 504
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	100 591	131 107
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	19 788
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	4 852	-907
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-1 966	9 038
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	41 655	8 371
Kassaflöde från den löpande verksamheten	145 132	167 397
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier	0	-104 375
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-104 375
Förändring av likvida medel	145 132	63 022
Likvida medel vid årets början	1 136 311	1 073 289
Likvida medel vid årets slut	1 281 443	1 136 311

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 kap 7

FD



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	103 957	51 112
Upplupen utgiftsränta	680	680
Upplupen bredbandsinstallation	0	7 313
Uppl fjärrvärmekostnad	19 839	23 383
Övriga upplupna kostnader	9 003	7 398
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	133 479	89 886

Stockholm 2016-04-13



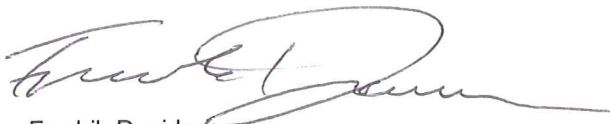
Christine Karlsson



Anders Nordlund



Gustav Genberg



Fredrik Davidsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/4 2016.



Hans Lagerman

Revisor

Revisionsberättelse

Bostadsrättsföreningen Adjunkten 6 (769605-9893).

Undertecknad lämnar efter granskning av perioden 2015-01-01- 2015-12-31 följande revisionsberättelse.

Verksamheten uppvisar för perioden ett underskott på kronor 30.654:- (+9.755:-).

Redovisningens överensstämmelse med stämмо- och styrelseprotokoll har granskats.

Tillgångar och skulder balanserar på 10.903.639:- och de har verifierats med underlag.

Tillstyrker att årsmötet godkänner bokslutet för räkenskapsår 2015 samt disponerar resultatet enligt styrelsens förslag och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för förvaltningen under samma period.

Stockholm 2016-04-04



Hans Lagerman

BRF ADJUNKTEN 6 (769605-9893)

Revisionsnoteringar 2015-01-01 – 2015-12-31.

Årets underskott kr.30.654:- har påverkats av nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar med kr.131.245:-.

Den bokföringsmässiga nedskrivningen har påverkat resultatet som hade visat ett överskott på 100.59 tkr om denna bokföringsmässiga nedskrivning ej hade gjorts.

I jämförelse med 2014 har 2015 års avgifter och övriga intäkter ökat föreningens inkomster med kr. 30.774:-.

Enligt min likviditetsanalys har SEB likviditetsfond bokförts till kr. 350.000:-
Marknadsvärde per 2015-12 -31 uppgår till kr, 399.748:- vilket innebär en dold reserv på kr. 49.748 per 2015-12-31

	<u>2014-12.31</u>	<u>2015-12-31</u>
Kassa checkräkning	336.311:-	481.443:-
SEB likviditetsfond	<u>400.696:-</u>	<u>399.748:-</u>
.	737.007:-	881.191:-
Årsavgifterna etc. uppgick till kr	612.888:-	643.662:-

Brf. Fanjunkarens skötsel beträffande ekonomi och fastighetsunderhåll är enligt min uppfattning mycket god.

Utförd granskning har verifierat att redovisningen utförts på ett noggrant sätt i överenskommelse med gängse regler.

Stockholm 2016-04-04



Hans Lagerman