

Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Adjunkten 6

Org.nr 769605-9893



EB HJ ON
JK

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	13

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

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
0752-46 46 20 (kundsupport)
backoffice@deloitte.se
www.deloitte.se



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 2014-12-31 49 200 kr. Avtalet gäller till och med 2022-12-31.

Lägenheter och lokalers yta. 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.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 12 % av föreningens totala intäkter.

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

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 1. Antalet medlemmar som avgått under året är 1. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 15. Under året har 1 överlåtelse skett.

Föreningen har vid årets slut 1 bostadshyresgäst.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2014-04-24 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

FD
FM
DN
CK

Christine Karlsson ledamot/Ordf
 Anders Nordlund ledamot/Sekr.
 Fredrik Hörnberg ledamot/Kassör
 Fredrik Davidsson ledamot
 Tobias Arnesson suppleant

Till *revisor* har Hans Lagerman valts.

Valberedningen består av Eva Nordlund och Karin Ohlson, varav båda är sammankallande.

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

Händelser under räkenskapsåret

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Brf Adjunkten har under året 2014 haft sitt tolfte 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.

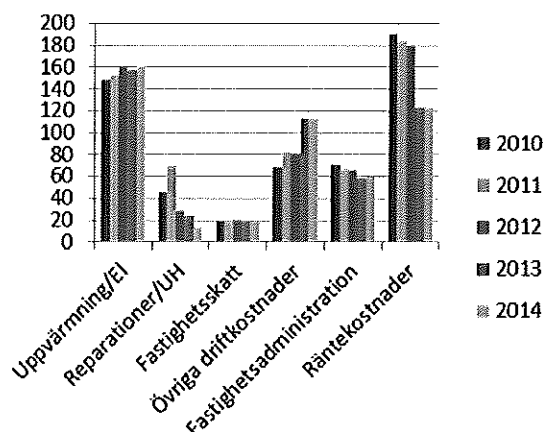
Föreningen har under året tecknat avtal med OwnIt Broadband AB avseende installation av fibernät för bredband till alla lägenheter i föreningen. Installationen var färdigställd 2014-12-12. Man har i samband med installationen även avtalat med OwnIt Broadband AB om leverans av bredbandstjänster till samtliga lägenheter t.o.m. 2017-09-30.

Efterlysende brandskylltar har satts upp i källarplan.

Styrelsen har också lagt om föreningens fastränteplaceringskonto hos Danske Bank.

Föreningens resultat för år 2014 är 10 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013 på -39 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på ökade intäkter från årsavgifter samt minskade driftskostnader. Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har förändrats marginellt jämfört med tidigare år.

Kostnadsutveckling



Årsavgifterna höjdes med 2,5 % fr.o.m. 1 januari 2014. I samband med budgetarbetet inför år 2015 beslutade föreningen om att årsavgifterna ska vara oförändrade under 2015.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmekostnaden och den har under år 2014 ökat marginellt.

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 2 500 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- och takrenovering	2015	1 800
Renovering utvändiga trappor och portar	2015	75

FD
 FN
 ON
 CK

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, Kkr	613	585	611	633	632
Resultat efter finansiella poster, Kkr	10	-39	-29	-26	-15
Soliditet, %	62	62	62	62	62
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	656	623	779	779	742
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	4,42	4,57	4,72	5,01
Fastighetens belåningsgrad, % *	43	42	41	41	40

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

Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 364 479
Årets resultat	9 755
	<hr/>
	-1 354 724
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	39 438
I ny räkning överföres	-1 394 162
	<hr/>
	-1 354 724

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

FD
FH
AK

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01	2013-01-01
	Not	2014-12-31	2013-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	612 888	584 448
Övriga rörelseintäkter		0	650
		<u>612 888</u>	<u>585 098</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-307 655	-313 802
Övriga externa kostnader	3	-57 399	-54 619
Personalkostnader		-3 996	-3 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-121 352	-133 363
		<u>-490 402</u>	<u>-505 780</u>
Rörelseresultat		122 486	79 318
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		9 773	5 089
Räntekostnader		-122 504	-123 240
		<u>-112 731</u>	<u>-118 151</u>
Resultat efter finansiella poster		9 755	-38 833
Årets resultat		9 755	-38 833

FD
 FE
 CR

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	4	9 476 205	9 584 064
Installationer	5	238 174	147 292
		<u>9 714 379</u>	<u>9 731 356</u>
Summa anläggningstillgångar		9 714 379	9 731 356
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	19 788
Aktuell skattefordran		871	0
Övriga fordringar		2 890	4 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	40 491	38 217
		<u>44 252</u>	<u>62 262</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		800 000	750 000
		<u>800 000</u>	<u>750 000</u>
Kassa och bank		336 311	323 289
Summa omsättningstillgångar		1 180 563	1 135 551
SUMMA TILLGÅNGAR		10 894 942	10 866 907

PB
 FH
 JEDV

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 769 369	7 769 369
Yttre fond		348 786	309 348
		<u>8 118 155</u>	<u>8 078 717</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 364 479	-1 286 207
Årets resultat		9 755	-38 833
		<u>-1 354 724</u>	<u>-1 325 040</u>
Summa eget kapital		<u>6 763 431</u>	<u>6 753 677</u>
Långfristiga skulder	8		
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		9 769	731
Aktuell skatteskuld		0	743
Övriga skulder		2 276	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	89 886	82 176
Summa kortfristiga skulder		<u>101 931</u>	<u>83 650</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 894 942	10 866 907
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		6 061 000	6 061 000
		<u>6 061 000</u>	<u>6 061 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	122 486	79 318
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	121 352	133 363
Erhållen ränta mm	9 773	5 089
Erlagd ränta	-122 504	-123 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	131 107	94 530
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	19 788	-19 788
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-907	-3 662
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	9 038	-13 461
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	8 371	-1 792
Kassaflöde från den löpande verksamheten	167 397	55 827
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier	-104 375	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-104 375	0
Förändring av likvida medel	63 022	55 827
Likvida medel vid årets början	1 073 289	1 017 462
Likvida medel vid årets slut	1 136 311	1 073 289

B
F. Z. ON
OK

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 1 217 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.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har betalats ut med 3996 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	444 874	427 932
	Hyresintäkter lokaler	75 194	75 240
	Hyresintäkter bostäder	75 950	74 832
	Hyresintäkter p-platser	7 800	6 000
	Övriga intäkter	9 070	444
		<u>612 888</u>	<u>584 448</u>
Not 2	Driftkostnader	2014	2013
	Tomträttsavgäld	43 500	37 800
	El	14 798	16 771
	Fjärrvärme	145 658	140 234
	Vatten och avlopp	17 345	18 113
	Sophämtning	8 428	8 023
	Städ	19 300	19 000
	Reparation/underhåll	11 076	22 933
	Fastighetsskatt/avgift	19 281	19 190
	Försäkringspremier	12 941	12 156
	Övriga driftkostnader	15 328	19 582
		<u>307 655</u>	<u>313 802</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	2014	2013
	Ekonomisk förvaltning inkl extradeb	38 556	37 445
	Revisionsarvode	6 250	6 250
	Serviceavgifter och medlemsavgifter	3 900	3 710
	Bankkostnader	3 955	3 496
	Övriga externa kostnader	4 738	3 718
		<u>57 399</u>	<u>54 619</u>



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Byggnad	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	10 785 900	10 785 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 785 900	10 785 900
Ingående avskrivningar	-1 201 836	-1 093 977
Årets avskrivningar	-107 859	-107 859
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 309 695	-1 201 836
Utgående redovisat värde	9 476 205	9 584 064
Redovisat värde byggnader	9 476 205	9 584 064
	9 476 205	9 584 064
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	13 146 000	13 146 000
varav byggnader:	8 117 000	8 117 000
Not 5 Installationer	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	269 260	269 260
Inköp	104 375	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	373 635	269 260
Ingående avskrivningar	-121 968	-96 464
Försäljningar/utrangeringar	0	-21 598
Årets avskrivningar	-13 493	-3 906
Utgående ackumulerade avskrivningar	-135 461	-121 968
Utgående redovisat värde	238 174	147 292
Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Försäkring	10 789	10 733
Serviceavtal	5 393	5 264
Tomträttsavgäld	12 300	10 875
Förutbet kabel-TV och bredband	8 109	844
Övriga förutbetalda kostnader	3 900	10 501
	40 491	38 217

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 758 769	10 600	309 348	-1 286 207	-38 833
Resultatdisp. enl beslut på fg års föreningsstämma			39 438	-78 272	38 833
Årets resultat					9 755
Belopp vid årets utgång	7 758 769	10 600	348 786	-1 364 479	9 755

FD
FY
CDV

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8 Långfristiga skulder	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetslån	4 029 580	4 029 580
	<u>4 029 580</u>	<u>4 029 580</u>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2015	Skuld per 2014-12-31
SEB	2016-12-28	2,98		2 683 580
SEB	2017-04-28	3,16		1 346 000
Totalt:			0	4 029 580

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	51 112	43 591
Upplupen utgiftsränta	680	680
Upplupen bredbandsinstallation	7 313	0
Uppl fjärrvärmekostnad	23 383	21 438
Övriga upplupna kostnader	7 398	16 467
	<u>89 886</u>	<u>82 176</u>

Stockholm 2015-04-14.



Fredrik Hörnberg



Fredrik Davidsson



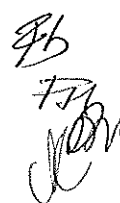
Christine Karlsson



Anders Nordlund

Min revisionsberättelse har lämnats den 2015.

Hans Lagerman
Revisor



Revisionsberättelse

Undertecknad av Bostadsrättsföreningen Adjunkten 6 (769605-9893) utsedd revisor avger efter utförd granskning av föreningens räkenskaper under perioden 2014-01-01 till 2014.12-31 följande berättelse.

Verksamheten uppvisar för perioden ett överskott på kronor 9.755:-.
(-22.848:-)

Redovisningens överensstämmelse med stämмо- och styrelseprotokoll har granskats.

Tillgångar och skulder balanserar på 10.894.071:- och har verifierats med underlag.

Tillstyrker att årsmötet godkänner bokslutet för perioden 2014-01-01 till 2014-12-31 samt disponerar resultatet enligt styrelsens förslag och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för förvaltningen under samma tid.

Stockholm 2015-04-08



Hans Lagerman

BRF ADJUNKTEN 6 (769605-9893)

Revisionsnoteringar 2014-01-01 – 2014-12-31.

Årets överskott 9.755:- har påverkats av nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar med kr. 121.352:-.

Den bokföringsmässiga nedskrivningen har påverkat resultatet som hade visat ett överskott på 131.10 tkr om denna bokföringsmässiga nedskrivning ej hade gjorts.

I jämförelse med 2013 har 2014 års avgifter och övriga intäkter ökat föreningens inkomster med 27.790:-:-.

Enligt min likviditetsanalys har SEB likviditetsfond bokförts till 350.000:-

Marknadsvärde per 2014-12-31 uppgår till 400.696:- vilket innebär en dold reserv 2014-12-31 på 50.696:-.

	<u>2013-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Kassa checkräkning	323.289:-	336.311:-
SEB likviditetsfond	<u>399.784:-</u>	<u>400.696:-</u>
	723.073:-	737.007:-
Årsavgifterna etc. uppgick till kr	584.448:-	612.888:-

Enligt min uppfattning är Brf.. Adjunkten en välskött förening, både beträffande ekonomi och fastighetsunderhåll.

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

Stockholm 2015-04-08



Hans Lagerman