



Årsredovisning 2019

Brf Adjunkten 6

Org. 769605-9893

SC
LG
AE

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Lidköpingsvägen 13, 121 39 Johanneshov
Brf.adjunkten.6@gmail.com
<http://adjunkten6.bostadsratterna.se/>

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

2
14
AE

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 flerbostadshus på adress Lidköpingvägen 13-15. Fastigheten byggdes 1943 och har värdeår 1993.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Adjunkten 6 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2019-12-31 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.

Lägenhetsfördelning

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

Av dessa lägenheter är samtliga 13 upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 2 uthyrda lokaler.

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
Fasad, tak och portrenovering	2017
Tvättmaskin	2012

Förvaltningsavtal ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-11 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-10-09. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-08-13. Styrelsen har sitt säte i Stockholms län.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 16 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 4. Antalet medlemmar som utträtt under året är 3. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 17. Under året har en överlåtelse skett och en upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

sc
CG
AE

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-02 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Sabrina Cherif	ledamot/ordf.
Lorenzo Gaggiotti	ledamot/kassör
Anton Emanuelsson	ledamot/sekr
Christine Karlsson	suppleant

Till **revisor** har Roland Karlsson, Ekonomiservice i Norrtälje AB valts.

Valberedningen består av Anja Mesenholl och Beatrice Trensare.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 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

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Resultatet för år 2019 är sämre än resultatet för år 2018. Förändringen beror främst på minskade hyresintäkter och något ökade underhållskostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost för 2019 är fjärrvärmekostnaden och den är i stort sett oförändrad jämfört med året innan.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde har föreningen ett positivt kassaflöde. Till största delen beroende på den upplåtelse av bostad som föreningen gjort under året. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till amorteringar av föreningens lån samt framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Inga större underhåll av fastigheten har genomförts under verksamhetsåret.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 85 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Tilläggsisolering vind	2020	85

SL
LG
AE

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 758 769	10 600	518 760	-4 849 745	28 772	3 467 156
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			45 549	-45 549		
Balanseras i ny räkning				28 772	-28 772	
Upplåtelser	665 579	2 194 921				2 860 500
Årets resultat					-18 997	-18 997
Belopp vid årets utgång	8 424 348	2 205 521	564 309	-4 866 522	-18 997	6 308 659

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kr	657 504	679 533	668 763	654 137	643 662
Resultat efter finansiella poster, Kr	-18 997	28 772	-3 219 122	-75 272	-30 654
Soliditet, %	49,3	34,4	34,0	61,3	61,8
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	688	688	688	655	655
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 373	9 483	9 483	5 943	5 943
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	11 446	11 444	11 444	11 444	11 444
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,96	1,96	2,11	3,04	3,04
Fastighetens belåningsgrad, % **	70,7	71,1	70,2	43,5	43,0

* 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	-4 866 522
Årets resultat	-18 997
	<hr/>
	-4 885 519
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	60 399
I ny räkning överföres	-4 945 918
	<hr/>
	-4 885 519

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

SC
UG
AE

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning, Kr			
Nettoomsättning Kr	2	657 504	679 532
Summa nettoomsättning, kr		657 504	679 532
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-365 360	-343 206
Övriga externa kostnader	4	-60 693	-55 555
Personalkostnader		-2 997	-3 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-122 203	-122 203
Summa rörelsens kostnader		-551 253	-524 960
Rörelseresultat		106 251	154 572
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	5	0	0
Räntekostnader		-125 248	-125 800
Summa finansiella poster		-125 248	-125 800
Resultat efter finansiella poster		-18 997	28 772
Årets resultat		-18 997	28 772

sl
lg
AE

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	6	8 936 910	9 044 769
Installationer	7	145 398	159 742
Summa materiella anläggningstillgångar		9 082 308	9 204 511
Summa anläggningstillgångar		9 082 308	9 204 511
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		22 090	6 734
Aktuell skattefordran		921	0
Övriga fordringar		38	38
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	50 260	49 871
Summa kortfristiga fordringar		73 309	56 643
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		350 000	350 000
Summa kortfristiga placeringar		350 000	350 000
Kassa och bank		3 292 624	463 792
Summa omsättningstillgångar		3 715 933	870 435
SUMMA TILLGÅNGAR		12 798 241	10 074 946

SC
LG
AE

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	10 629 869	7 769 369
Yttre fond	564 309	518 760
Summa bundet eget kapital	11 194 178	8 288 129
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 866 522	-4 849 745
Årets resultat	-18 997	28 772
Summa fritt eget kapital	-4 885 519	-4 820 973
Summa eget kapital	6 308 659	3 467 156
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	5 021 290	6 429 580
Summa långfristiga skulder	5 021 290	6 429 580
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	1 299 960	0
Leverantörsskulder	22 154	24 733
Aktuell skatteskuld	0	1 059
Övriga skulder	1 903	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 144 275	152 418
Summa kortfristiga skulder	1 468 292	178 210
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 798 241	10 074 946

SC
UG
AE

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat, Kr	106 251	154 572
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	122 203	122 203
Erlagd ränta	-125 248	-125 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	103 206	150 975
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-15 356	-6 734
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-389	6 394
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-2 579	-64 068
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-8 220	2 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten	76 662	89 392
Investeringsverksamheten		
Försäljn av hyresrätter och liknande rättigheter	2 860 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 860 500	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-108 330	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-108 330	0
Förändring av likvida medel	2 828 832	89 392
Likvida medel vid årets början	813 792	724 400
Likvida medel vid årets slut	3 642 624	813 792

SC
LG
AE

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. 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 1 377 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.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	476 466	466 488
	Hyresintäkter lokaler	87 422	85 482
	Hyresintäkter bostäder	48 935	81 445
	Hyresintäkter p-platser	12 600	14 700
	Övriga intäkter	32 081	31 417
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	657 504	679 532

SL
lg
AE

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Städ	21 840	19 268
	Reparation/underhåll	20 206	7 810
	Fastighetsel	19 334	21 176
	Fjärrvärme	144 745	145 272
	Vatten och avlopp	22 386	22 030
	Sophämtning	8 350	9 029
	Bredband / Stadsnät	27 417	29 064
	Kabel-TV	4 631	3 616
	Försäkringspremier	15 114	15 088
	Fastighetsskatt/avgift	19 231	21 211
	Tomträttsavgäld	49 200	49 200
	Övriga driftkostnader	12 906	442
	Summa driftkostnader	365 360	343 206
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning inkl extradeb	44 039	42 664
	Revisionsarvode	6 000	4 750
	Serviceavgifter och medlemsavgifter	3 980	3 900
	Bankkostnader	2 909	2 234
	Övriga externa kostnader	1 665	2 007
	Övriga försäljningskostnader	<u>2 100</u>	<u>0</u>
	Summa övriga externa kostnader	60 693	55 555
Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	<u>2 997</u>	<u>3 996</u>
	Summa personalkostnader	2 997	3 996

SC
UG
AE

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnad	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	10 785 900	10 785 900
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 785 900	10 785 900
	Ingående avskrivningar	-1 741 131	-1 633 272
	Årets avskrivningar	-107 859	-107 859
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 848 990	-1 741 131
	Utgående redovisat värde	8 936 910	9 044 769
	Redovisat värde byggnader	8 936 910	9 044 769
	Summa redovisat värde	8 936 910	9 044 769
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	20 133 000 10 733 000	15 183 000 9 183 000
Not 7	Installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	373 635	373 635
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	373 635	373 635
	Ingående avskrivningar	-213 893	-199 549
	Försäljningar/utrangeringar	-14 344	0
	Årets avskrivningar	0	14 344
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-228 237	-213 893
	Utgående redovisat värde	145 398	159 742
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkringspremier	12 695	12 525
	Ekonomisk förvaltning	11 141	10 869
	Tomträttsavgäld	12 300	12 300
	Förutbet kabel-TV och bredband	10 074	8 189
	Övriga förutbetalda kostnader	4 050	5 988
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 260	49 871

SC
UG
AE

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	1 783 420	0
	Fastighetslån	3 237 870	6 429 580
	Summa långfristiga skulder	5 021 290	6 429 580

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SEB	2021-12-31	2,00	1 200 000	2 583 580
SEB	2021-04-28	1,48		1 300 000
SEB	2027-06-28	2,55	99 960	1 091 670
SEB	2021-04-28	1,68		1 346 000
	Summa		1 299 960	6 321 250
	Avgår kortfristig del			1 299 960
	Summa långfristiga skulder			5 021 290

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	100 955	114 362
	Upplupen utgiftsränta	337	699
	Upplupen arvode	2 997	3 996
	Uppl fjärrvärmekostnad	18 443	19 923
	Övriga upplupna kostnader	21 543	13 438
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	144 275	152 418

SC
LJ
AE

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	6 429 580	6 429 580
Summa ställda säkerheter	6 429 580	6 429 580

Not 12 Händelser efter bokslutsårets utgång


Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Stockholm

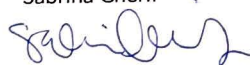
Lorenzo Gaggiotti



Anton Emanuelsson



Sabrina Cherif



Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020.

Ekonomiservice i Norrtälje AB

Roland Karlsson
Revisor