



Årsredovisning 2018

Brf Adjunkten 6

Org. 769605-9893

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

OS. UG HW
AK R

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 2018-12-31 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 12 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

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 portreovering	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 17 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 2. Antalet medlemmar som utträtt under året är 3. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 16. Under året har 2 överlåtelser skett och inga upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-03 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Christine Karlsson	ledamot/ordf.
Irma Schultz	ledamot/kassör
Linnea Nordlund	ledamot/sek.
Lorenzo Gaggiotti	ledamot
Sabrina Cherif	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 8 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 2018 är en vinst. Resultatet för år 2018 är bättre än resultatet för år 2017. Förändringen beror främst på minskade underhållskostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmekostnaden och den har under år 2018 ökat.

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. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. 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.

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	2027	85

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 758 769	10 600	473 211	-1 585 075	-3 219 121	3 438 384
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			45 549	-45 549		
Balanseras i ny räkning				-3 219 121	3 219 121	
Årets resultat					28 772	28 772
Belopp vid årets utgång	7 758 769	10 600	518 760	-4 849 745	28 772	3 467 156

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, kr	679 533	668 763	654 137	643 662	612 888
Resultat efter finansiella poster, kr	28 772	-3 219 122	-75 272	-30 654	9 755
Soliditet, %	34,4	34,0	61,3	61,8	62,2
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	688	688	655	655	656
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 483	9 483	5 943	5 943	5 943
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	11 444	11 444	11 444	11 444	11 444
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,96	2,11	3,04	3,04	3,04
Fastighetens belåningsgrad, % **	71,1	70,2	43,5	43,0	42,5

* 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	-4 849 745
Årets resultat	28 772
	<hr/>
	-4 820 973
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	45 549
I ny räkning överföres	-4 866 522
	<hr/>
	-4 820 973

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.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	679 532	668 763
Summa rörelsens intäkter		679 532	668 763
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-343 206	-3 580 101
Övriga externa kostnader	4	-55 555	-60 563
Personalkostnader	5	-3 996	-3 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-122 203	-125 175
Summa rörelsens kostnader		-524 960	-3 769 835
Rörelseresultat		154 572	-3 101 072
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	747
Ränteintäkter		0	2
Räntekostnader		-125 800	-118 799
Summa finansiella poster		-125 800	-118 050
Resultat efter finansiella poster		28 772	-3 219 122
Årets resultat		28 772	-3 219 122

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	6	9 044 769	9 152 628
Installationer	7	159 742	174 086
Summa materiella anläggningstillgångar		9 204 511	9 326 714
Summa anläggningstillgångar		9 204 511	9 326 714
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 734	0
Övriga fordringar		38	2 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	49 871	53 353
Summa kortfristiga fordringar		56 643	56 303
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		350 000	350 000
Summa kortfristiga placeringar		350 000	350 000
Kassa och bank		463 792	374 399
Summa omsättningstillgångar		870 435	780 702
SUMMA TILLGÅNGAR		10 074 946	10 107 416

O.S.
Ug.
h
z

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	7 769 369	7 769 369
Yttre fond	518 760	473 211
Summa bundet eget kapital	8 288 129	8 242 580
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 849 745	-1 585 075
Årets resultat	28 772	-3 219 122
Summa fritt eget kapital	-4 820 973	-4 804 197
Summa eget kapital	3 467 156	3 438 383
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	6 429 580	6 429 580
Summa långfristiga skulder	6 429 580	6 429 580
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	24 733	88 801
Aktuell skatteskuld	1 059	773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 152 418	149 879
Summa kortfristiga skulder	178 210	239 453
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 074 946	10 107 416

J.S. UG HW
AL R

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	154 572	-3 101 072
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	122 203	125 175
Erhållen ränta mm	0	749
Erlagd ränta	<u>-125 800</u>	<u>-118 799</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	150 975	-3 093 947
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-6 734	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	6 394	-184
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-64 068	56 758
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>2 825</u>	<u>1 070</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	89 392	-3 036 303
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	<u>0</u>	<u>2 400 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	2 400 000
Förändring av likvida medel	89 392	-636 303
Likvida medel vid årets början	<u>724 399</u>	<u>1 360 702</u>
Likvida medel vid årets slut	813 792	724 399

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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 1 337 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	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	466 488	466 488
	Hyresintäkter lokaler	85 482	84 060
	Hyresintäkter bostäder	81 445	80 264
	Hyresintäkter p-platser	14 700	5 600
	Övriga intäkter	31 417	32 351
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	679 532	668 763

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Städ	19 268	20 001
	Reparation/underhåll	7 810	3 246 047
	Fastighetsel	21 176	19 023
	Fjärrvärme	145 272	142 274
	Vatten och avlopp	22 030	21 053
	Sophämtning	9 029	9 096
	Bredband / Stadsnät	29 064	29 064
	Kabel-TV	3 616	3 558
	Försäkringspremier	15 088	14 387
	Fastighetsskatt/avgift	21 211	20 925
	Tomträttsavgäld	49 200	49 200
	Övriga driftkostnader	442	5 473
	Summa driftkostnader	343 206	3 580 101
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning inkl extradeb	42 664	41 952
	Revisionsarvode	4 750	8 598
	Serviceavgifter och medlemsavgifter	3 900	3 900
	Bankkostnader	2 234	2 306
	Övriga externa kostnader	2 007	3 807
	Summa övriga externa kostnader	55 555	60 563
Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	3 996	3 996
	Summa personalkostnader	3 996	3 996

JS. *lg - lw*
[Signature]

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnad	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	10 785 900	10 785 900
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 785 900	10 785 900
	Ingående avskrivningar	-1 633 272	-1 525 413
	Årets avskrivningar	-107 859	-107 859
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 741 131	-1 633 272
	Utgående redovisat värde	9 044 769	9 152 628
	Redovisat värde byggnader	9 044 769	9 152 628
	Summa redovisat värde	9 044 769	9 152 628
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	15 183 000	15 183 000
	varav byggnader:	9 183 000	9 183 000
Not 7	Installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	373 635	373 635
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	373 635	373 635
	Ingående avskrivningar	-199 549	-182 233
	Årets avskrivningar	14 344	-17 316
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-213 893	-199 549
	Utgående redovisat värde	159 742	174 086
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkringspremier	12 525	12 525
	Ekonomisk förvaltning	10 869	10 666
	Tomträttsavgäld	12 300	12 300
	Förutbet kabel-TV och bredband	8 189	8 170
	Övriga förutbetalda kostnader	5 988	9 692
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 871	53 353

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Ug.", "W", and "OK".

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31		
	Fastighetslån	6 429 580	6 429 580		
	Summa långfristiga skulder	6 429 580	6 429 580		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
	SEB	2021-12-28	2,00		2 683 580
	SEB	2021-04-28	1,48		1 300 000
	SEB	2027-06-28	2,75		1 100 000
	SEB	2021-04-28	1,68		1 346 000
	Summa			0	6 429 580
	Avgår kortfristig del				0
	Summa långfristiga skulder				6 429 580
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31		
	Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	114 362	111 545		
	Upplupen utgiftsränta	699	699		
	Upplupen arvode	3 996	0		
	Uppl fjärrvärmekostnad	19 923	21 749		
	Övriga upplupna kostnader	13 438	15 886		
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	152 418	149 879		

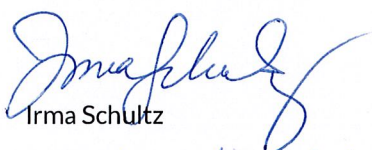
Handwritten notes and signatures:
 B.S.
 UG - LW
 [Signature]

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>6 429 580</u>	<u>6 429 580</u>
Summa ställda säkerheter	6 429 580	6 429 580

Stockholm 2019-04-04


Irma Schultz


Linnéa Nordlund


Christine Karlsson


Lorenzo Gaggiotti

Min
Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/4 2019.

Ekonomiservice i Norrtälje AB


Roland Karlsson
Revisor

D.S. U. L. W
L

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Adjunkten 6 (Org nr 769605-9893)

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Adjunkten 6 för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna för att i rimlig grad säkerställa att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga fel. I en revision ingår även att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem för att kunna bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för revisionen har jag haft tillgång till följande handlingar:

- Verifikationslista, huvudbok samt verifikationer*
- Styrelsens förvaltningsberättelse*
- Resultat- och balansräkning med tillhörande noter*
- Styrelseprotokoll*

På grundval av min revision tillstyrker jag att föreningsstämman beslutar:

*att balans- som resultaträkningen fastställs,
att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar*

Norrtälje 2019-04-09



Roland Karlsson
Extern revisor