



# Årsredovisning 2016

Brf Adjunkten 6

Org.nr 769605-9893



AGENTA  
FÖRVALTNING

*AM JS*

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

## Kontaktinformation

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

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.  
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)  
Mail: [kundtjanst@agentiaforvaltning.se](mailto:kundtjanst@agentiaforvaltning.se)  
[www.agentiaforvaltning.se](http://www.agentiaforvaltning.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 flerbostadshus på adress Lidköpingsvägen 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 2016-12-31 49 200kr. 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
Ny tvättmaskin	2012

**Förvaltningsavtal** avseende ekonomisk förvaltning har föreningen tecknat med Agentia Förvaltning AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2000-08-11 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-10-09. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2002-09-09. Föreningen har sitt säte i Stockholm län.

**Föreningens skattemässiga status** är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i bostadsrätterna.

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 17 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 1. Antalet medlemmar som avgått under året är 1. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 17. Under året har 1 överlåtelse skett.

Föreningen har vid årets slut 1 bostadshyresgäst.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.



**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-04-21 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Gustav Genberg	ledamot
Christine Karlsson	ledamot
Irma Schultz	ledamot
Anja Mesenholl	ledamot
Fredrik Åberg	suppleant

Till **revisor** har Hans Lagerman valts.

**Valberedningen** består av Anders Nordlund och Linnea Nordlund.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 10 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 6 har under 2016 haft sitt fjortonde verksamhetsår i egenskap av bostadsrättsförening och ett större renoveringsprojekt med planerad avslutning sommaren 2017 har inletts.

Föreningen har haft en vår- och höststädning som avslutades som vanligt med mat/fika för föreningens medlemmar.

I början av vintern bestämde styrelsen att ta ner en tall på tomten, då den redan hade tappat stora grenar pga tunga snömassor och det fanns risk att den skulle tappa fler grenar. Dessutom såg resterande tallen inte längre fin ut. Styrelsen funderar på att plantera ett nytt träd eller dylikt när renoveringsarbetet är avslutat.

Föreningens resultat för år 2016 är -75 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -31 kr. Förändringen beror främst på de kostnader för konsultarvoden i samband med tak-/fasadrenoveringen, som uppkommit år 2016. Kostnadsutvecklingen i föreningen är annars förhållandevis stabil. De flesta kostnader håller jämn nivå jämfört med tidigare år.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmekostnaden och den har under år 2016 ökat något jämför med föregående år.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 131 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 56 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 79 Kkr. Det överskotts-kapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade men i samband med budgetarbetet inför år 2017 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 5% fr.o.m. 1 januari 2017.

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 3 700 Kkr, se nedan. 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.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Fasad, tak och portrenovering	2017	3 700
Tilläggsisolering vind	2019	

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	7 758 769	10 600	388 224	-1 394 162	-30 654	6 732 777
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			39 438	-39 438		
Inspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-30 654	30 654	
Upplåtelser						
Kapitaltillskott						
Årets resultat					-75 272	-75 272
<b>Belopp vid årets utgång</b>	7 758 769	10 600	427 662	-1 464 254	-75 272	6 657 505

## Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	654	644	613	585	611
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-75	-31	10	-39	-29
Soliditet, %	61,3	62,0	62,0	62,0	62,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	655	656	656	623	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	3,04	4,42	4,57
Fastighetens belåningsgrad, % **	43,5	43,0	43,0	41,0	41,0

\* 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	-1 464 254
Årets resultat	<u>-75 272</u>
	-1 539 526
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	45 549
I ny räkning överföres	<u>-1 585 075</u>
	-1 539 526

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

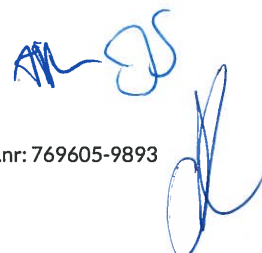
		2016-01-01	2015-01-01
	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	654 137	643 662
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>654 137</b>	<b>643 662</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-414 356	-359 826
Övriga externa kostnader	4	-57 366	-63 069
Personalkostnader	5	-3 996	-3 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-131 245	-131 245
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-606 963</b>	<b>-558 136</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>47 174</b>	<b>85 526</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		58	6 324
Räntekostnader		-122 504	-122 504
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-122 446</b>	<b>-116 180</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-75 272</b>	<b>-30 654</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-75 272</b>	<b>-30 654</b>



# BALANSRÄKNING

## TILLGÅNGAR

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	6	9 260 487	9 368 346
Installationer	7	191 402	214 788
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 451 889</b>	<b>9 583 134</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 451 889</b>	<b>9 583 134</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Aktuell skattefordran		0	533
Övriga fordringar		2 948	2 890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	53 171	35 639
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>56 119</b>	<b>39 062</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		800 000	800 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>800 000</b>	<b>800 000</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>560 702</b>	<b>481 443</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 416 821</b>	<b>1 320 505</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 868 710</b>	<b>10 903 639</b>



# BALANSRÄKNING

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		7 769 369	7 769 369
Yttre fond		427 662	388 224
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 197 031</b>	<b>8 157 593</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 464 254	-1 394 162
Årets resultat		-75 272	-30 654
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 539 526</b>	<b>-1 424 816</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 657 505</b>	<b>6 732 777</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Skulder till kreditinstitut		4 029 580	4 029 580
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 029 580</b>	<b>4 029 580</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		32 043	7 803
Aktuell skatteskuld		162	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	149 420	133 479
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>181 625</b>	<b>141 282</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 868 710</b>	<b>10 903 639</b>

AMK 95  
d



## KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	47 174	85 526
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	131 245	131 245
Erhållen ränta mm	58	6 324
Erlagd ränta	<u>-122 504</u>	<u>-122 504</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>55 973</b>	<b>100 591</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-17 590	4 852
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	24 240	-1 966
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>16 636</u>	<u>41 655</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>79 259</b>	<b>145 132</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>79 259</b>	<b>145 132</b>
Likvida medel vid årets början	<u>1 281 443</u>	<u>1 136 311</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 360 702</b>	<b>1 281 443</b>



## 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 1 268 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.

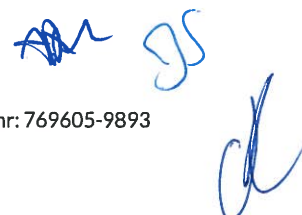
### Noter till resultaträkningen

#### Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	444 240	444 240
Hyresintäkter lokaler	83 079	79 056
Hyresintäkter bostäder	79 464	79 463
Hyresintäkter p-platser	7 200	7 200
Övriga intäkter	40 154	33 703
<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>654 137</b>	<b>643 662</b>

## NOTER

<b>Not 3 Driftkostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Städ	23 855	13 482
Reparation/underhåll	76 913	12 745
Fastighetsel	14 279	14 409
Fjärrvärme	145 955	140 429
Vatten och avlopp	20 027	17 842
Sophämtning	8 841	8 636
Bredband / Stadsnät	29 064	29 064
Kabel-TV	3 376	3 372
Försäkringspremier	13 748	13 100
Fastighetsskatt/avgift	20 314	19 619
Tomträttsavgäld	49 200	49 200
Övriga driftkostnader	8 784	37 928
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>414 356</b>	<b>359 826</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ekonomisk förvaltning inkl extradeb	40 652	39 164
Revisionsarvode	8 625	9 000
Serviceavgifter och medlemsavgifter	3 900	3 900
Bankkostnader	2 224	4 225
Advokat	0	4 376
Övriga externa kostnader	1 965	2 404
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>57 366</b>	<b>63 069</b>
<b>Not 5 Personalkostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Styrelsearvoden	3 996	3 996
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>3 996</b>	<b>3 996</b>



## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 6 Byggnad	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	10 785 900	10 785 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 785 900	10 785 900
Ingående avskrivningar	-1 417 554	-1 309 695
Årets avskrivningar	-107 859	-107 859
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 525 413	-1 417 554
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 260 487</b>	<b>9 368 346</b>
Redovisat värde byggnader	9 260 487	9 368 346
<b>Summa redovisat värde</b>	<b>9 260 487</b>	<b>9 368 346</b>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	15 183 000 8 800 000	13 146 000 8 117 000
Not 7 Installationer	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	373 635	373 635
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>373 635</b>	<b>373 635</b>
Ingående avskrivningar	-158 847	-135 461
Årets avskrivningar	-23 386	-23 386
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-182 233</b>	<b>-158 847</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>191 402</b>	<b>214 788</b>
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Försäkringspremier	11 824	11 329
Ekonomisk förvaltning	10 488	0
Tomträttsavgäld	12 300	12 300
Förutbet kabel-TV och bredband	8 155	8 110
Övriga förutbetalda kostnader	10 404	3 900
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>53 171</b>	<b>35 639</b>

AM JS  
K

## NOTER

Not 9 Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån	4 029 580	4 029 580
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 029 580</b>	<b>4 029 580</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
SEB	2021-12-28	2		2 683 580
SEB	2017-04-28	3,16		1 346 000
<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>4 029 580</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>0</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>4 029 580</b>

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	118 189	103 957
Upplupen utgiftsränta	680	680
Uppl fjärrvärmekostnad	21 034	19 839
Övriga upplupna kostnader	9 517	9 003
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>149 420</b>	<b>133 479</b>

### Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	6 061 000	6 061 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 061 000</b>	<b>6 061 000</b>

Stockholm 2017-



Gustav Genberg



Christine Karlsson



Anja Mesenholl



Irma Schultz

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/4 2017.



Hans Lagerman  
Revisor