

# Årsredovisning 2017

Brf Adjunkten 6

Org. 769605-9893

Års  
SS  
ck



# Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation  
Lidköpingsvägen 13, 121 39 Johanneshov  
[Brf.adjunkten.6@gmail.com](mailto: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)

*Åker*  
*Lu*  
*OS.*



# 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 fastigheter 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 2017-12-31 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
Tvättmaskin	2012

**Förvaltningsavtal** avseende ekonomisk förvaltningen har föreningen avtal 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. Styrelsen har sitt säte i Stockholm 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 2. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 17. Under året har 2 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Handwritten signatures: *Apur*, *ZW*, *JS*, *OK*



**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-04-27 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Christine Karlsson	ledamot
Anja Mesenholl	ledamot
Linnéa Nordlund	ledamot
Irma Schultz	ledamot
Jonas Johansson	suppleant

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

**Valberedningen** består av Anders Nordlund och Jacob Hellberg.

**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 2017 är -3 219 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -75 Kkr. Förändringen beror främst på att man har renoverat tak och fasad på fastigheten.

För att hålla nere lånekostnaden för renoveringen av tak och fasad har man använt fonden på Danske Bank.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmekostnaden och den har under 2017 minskat något.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 125 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet -3 094 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med -3 094 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 har föreningen ett negativt kassaflöde med 636 Kkr. Föreningen har under året tagit upp nya lån på totalt 2 400 Kkr för att finansiera renoveringen av tak och fasad.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

#### Genomförd åtgärd

Fasad, tak och portrenovering

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 65 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 av vind	2019-2020	65

*Handwritten signatures:*  
Mun  
20  
OS.



## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 758 769	10 600	427 662	-1 464 254	-75 272	6 657 505
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			45 549	-45 549		
Balanseras i ny räkning				-75 272	75 272	
Årets resultat					-3 219 121	-3 219 121
Belopp vid årets utgång	7 758 769	10 600	473 211	-1 585 075	-3 219 121	3 438 384

## Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	669	654	644	613	585
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-3 219	-75	-31	10	-39
Soliditet, %	34,0	61,3	62,0	62,0	62,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	688	655	656	656	623
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 483	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, % *	2,11	3,04	3,04	3,04	4,42
Fastighetens belåningsgrad, % **	70,2	43,5	43,0	43,0	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	-1 585 075
Årets resultat	-3 219 122
	<hr/>
	-4 804 197
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	45 549
I ny räkning överföres	-4 849 746
	<hr/>
	-4 804 197

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.

*Handwritten signatures and initials:*  
 Ann 20  
 20  
 20



# RESULTATRÄKNING

		2017-01-01	2016-01-01
	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	668 763	654 137
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>668 763</b>	<b>654 137</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-3 580 101	-414 356
Övriga externa kostnader	4	-60 563	-57 366
Personalkostnader	5	-3 996	-3 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-125 175	-131 245
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 769 835</b>	<b>-606 963</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 101 072</b>	<b>47 174</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		747	0
Ränteintäkter		2	58
Räntekostnader		-118 799	-122 504
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-118 050</b>	<b>-122 446</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 219 122</b>	<b>-75 272</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 219 122</b>	<b>-75 272</b>

*AM*  
*W*  
*JS*



# BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	6	9 152 628	9 260 487
Installationer	7	174 086	191 402
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 326 714</b>	<b>9 451 889</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 326 714</b>	<b>9 451 889</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		2 950	2 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	53 353	53 171
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>56 303</b>	<b>56 119</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		350 000	800 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>350 000</b>	<b>800 000</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>374 399</b>	<b>560 702</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>780 702</b>	<b>1 416 821</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 107 416</b>	<b>10 868 710</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
Am  
JS



# BALANSRÄKNING

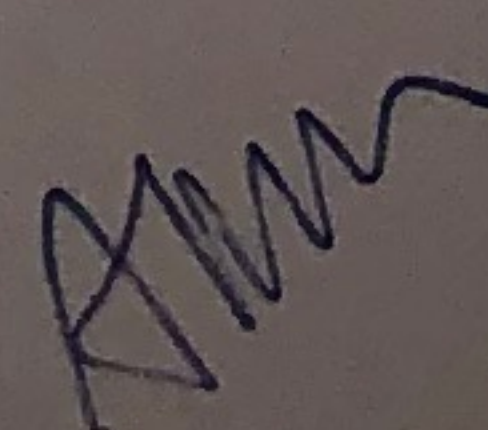
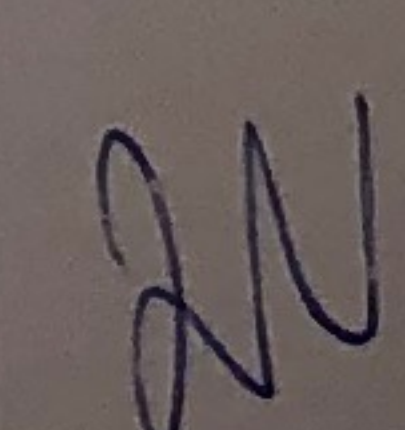
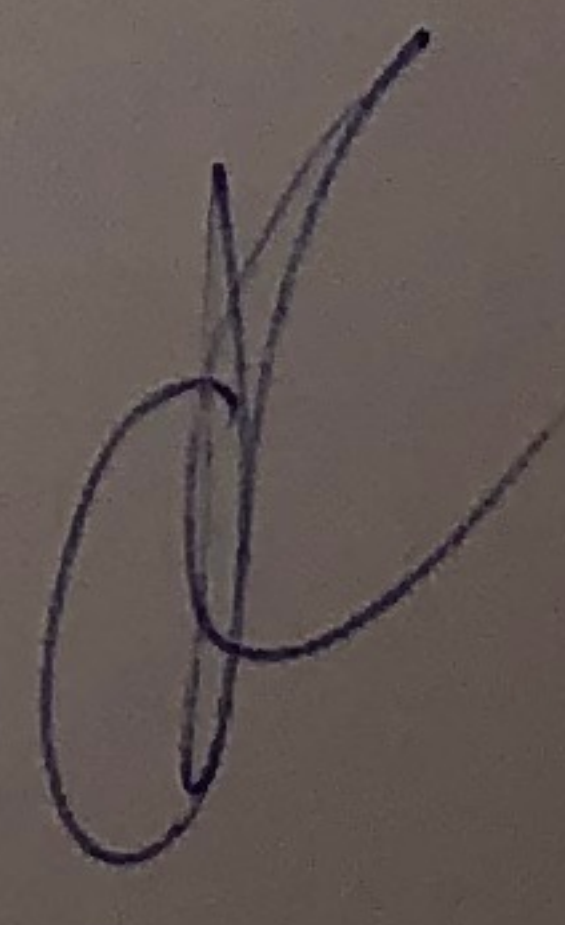
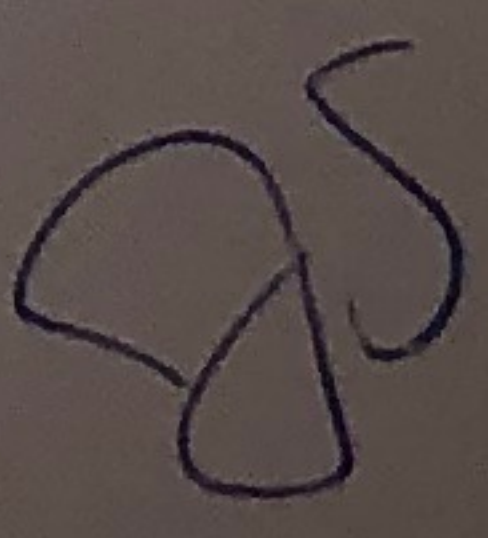
	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	7 769 369	7 769 369
Yttre fond	473 211	427 662
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>8 242 580</b>	<b>8 197 031</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-1 585 075	-1 464 254
Årets resultat	-3 219 122	-75 272
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-4 804 197</b>	<b>-1 539 526</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 438 383</b>	<b>6 657 505</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>9</b>	
Skulder till kreditinstitut	6 429 580	4 029 580
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 429 580</b>	<b>4 029 580</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	88 801	32 043
Aktuell skatteskuld	773	162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 149 879	149 420
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>239 453</b>	<b>181 625</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>10 107 416</b>	<b>10 868 710</b>

*AMC*  
*W*  
*DS*



# KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-3 101 072	47 174
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	125 175	131 245
Erhållen ränta mm	749	58
Erlagd ränta	-118 799	-122 504
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-3 093 947</b>	<b>55 973</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-184	-17 590
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	56 758	24 240
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	1 070	16 636
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-3 036 303</b>	<b>79 259</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna långfristiga lån	2 400 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 400 000</b>	<b>0</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-636 303</b>	<b>79 259</b>
Likvida medel vid årets början	1 360 702	1 281 444
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>724 399</b>	<b>1 360 702</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 1 315 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	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	466 488	444 240
	Hyresintäkter lokaler	84 060	83 079
	Hyresintäkter bostäder	80 264	79 464
	Hyresintäkter p-platser	5 600	7 200
	Övriga intäkter	32 351	40 154
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>668 763</b>	<b>654 137</b>

AMM  
M. O. S.



## NOTER

### Not 3 Driftkostnader

	2017	2016
Städ		
Reparation/underhåll	20 001	23 855
Fastighetsel	3 246 047	79 357
Fjärrvärme	19 023	14 279
Vatten och avlopp	142 274	145 955
Sophämtning	21 053	20 027
Bredband / Stadsnät	9 096	8 841
Kabel-TV	29 064	29 064
Försäkringspremier	3 558	3 376
Fastighetsskatt/avgift	14 387	13 748
Tomträttsavgäld	20 925	20 314
Övriga driftkostnader	49 200	49 200
Summa driftkostnader	5 473	6 340
	<u>3 580 101</u>	<u>414 356</u>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Ekonomisk förvaltning inkl extradeb	41 952	40 652
Revisionsarvode	8 598	8 625
Serviceavgifter och medlemsavgifter	3 900	3 900
Bankkostnader	2 306	2 224
Övriga externa kostnader	3 807	1 965
Summa övriga externa kostnader	<u>60 563</u>	<u>57 366</u>

### Not 5 Personalkostnader

Styrelsearvoden	<u>3 996</u>	<u>3 996</u>
Summa personalkostnader	3 996	3 996

AMN  
M DS



## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnad	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	10 785 900	10 785 900
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 785 900	10 785 900
	Ingående avskrivningar	-1 525 413	-1 417 554
	Årets avskrivningar	-107 859	-107 859
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 633 272	-1 525 413
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 152 628</b>	<b>9 260 487</b>
	Redovisat värde byggnader	9 152 628	9 260 487
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>9 152 628</b>	<b>9 260 487</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	15 183 000	15 183 000
	varav byggnader:	9 183 000	9 183 000
Not 7	Installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	373 635	373 635
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	373 635	373 635
	Ingående avskrivningar	-182 233	-158 847
	Årets avskrivningar	-17 316	-23 386
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-199 549	-182 233
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>174 086</b>	<b>191 402</b>
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkringspremier	12 525	11 824
	Ekonomisk förvaltning	10 666	10 488
	Tomträttsavgäld	12 300	12 300
	Förutbet kabel-TV och bredband	8 170	8 155
	Övriga förutbetalda kostnader	9 692	10 404
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>53 353</b>	<b>53 171</b>

AM  
W  
BS



## NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetslån	6 429 580	4 029 580
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 429 580</b>	<b>4 029 580</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
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
<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>6 429 580</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>0</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>6 429 580</b>

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	111 545	118 189
	Upplupen utgiftsränta	699	680
	Uppl fjärrvärmekostnad	21 749	21 034
	Övriga upplupna kostnader	15 886	9 517
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>149 879</b>	<b>149 420</b>

AMU  
W  
ES



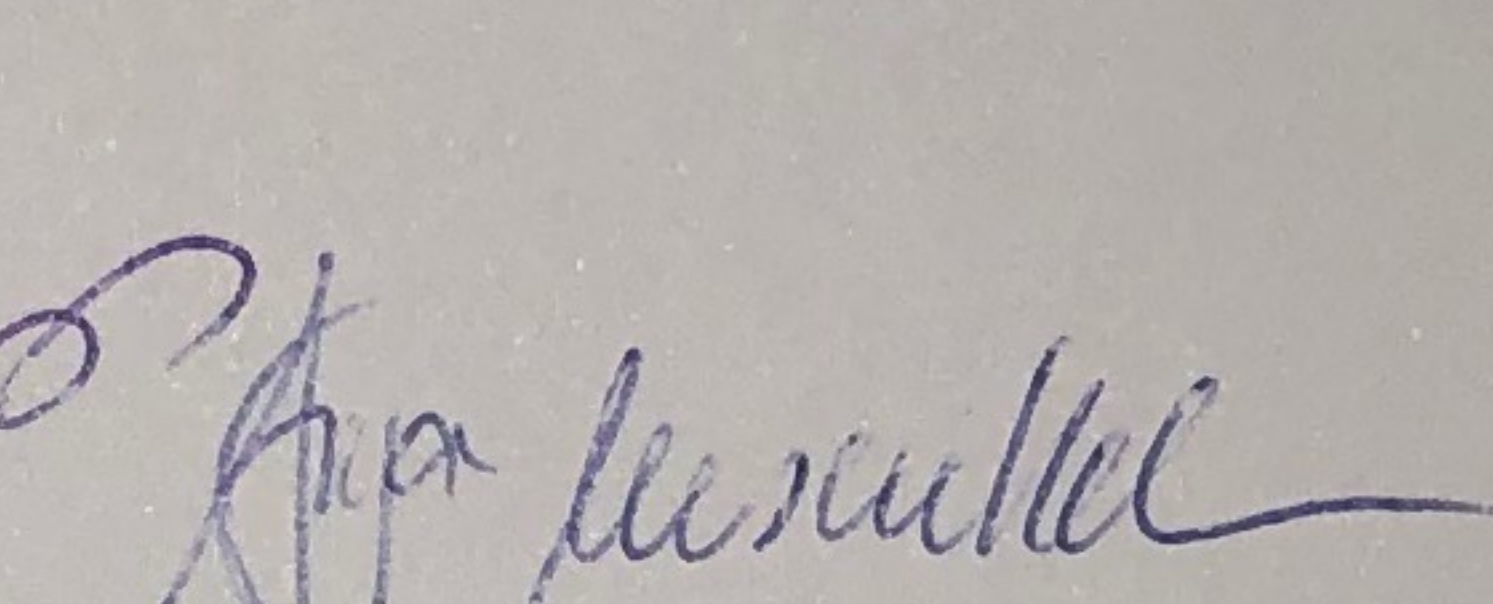
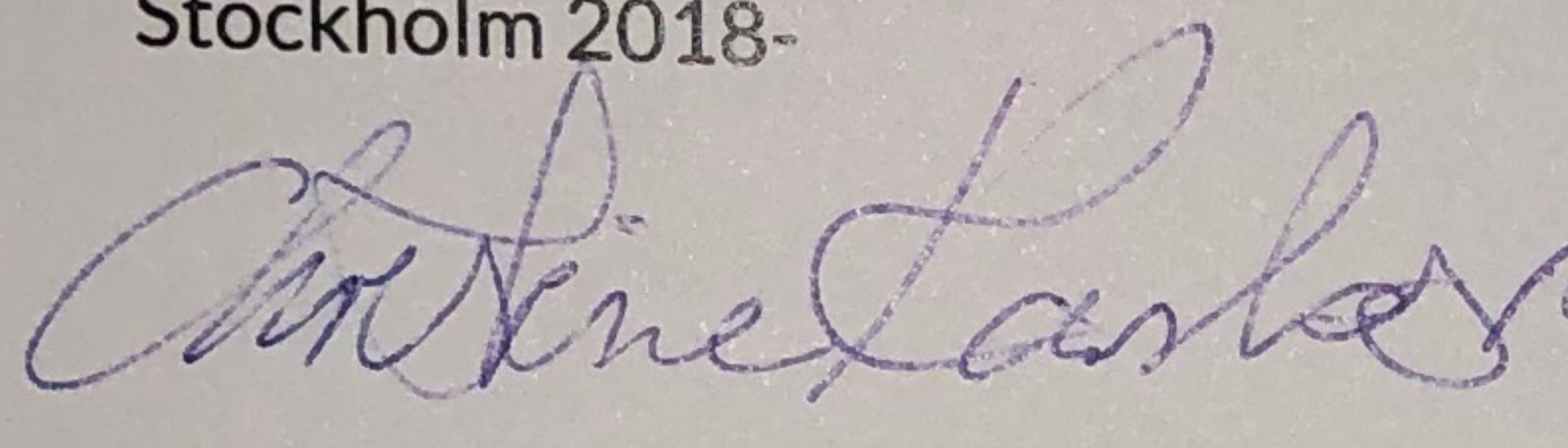
## NOTER

Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

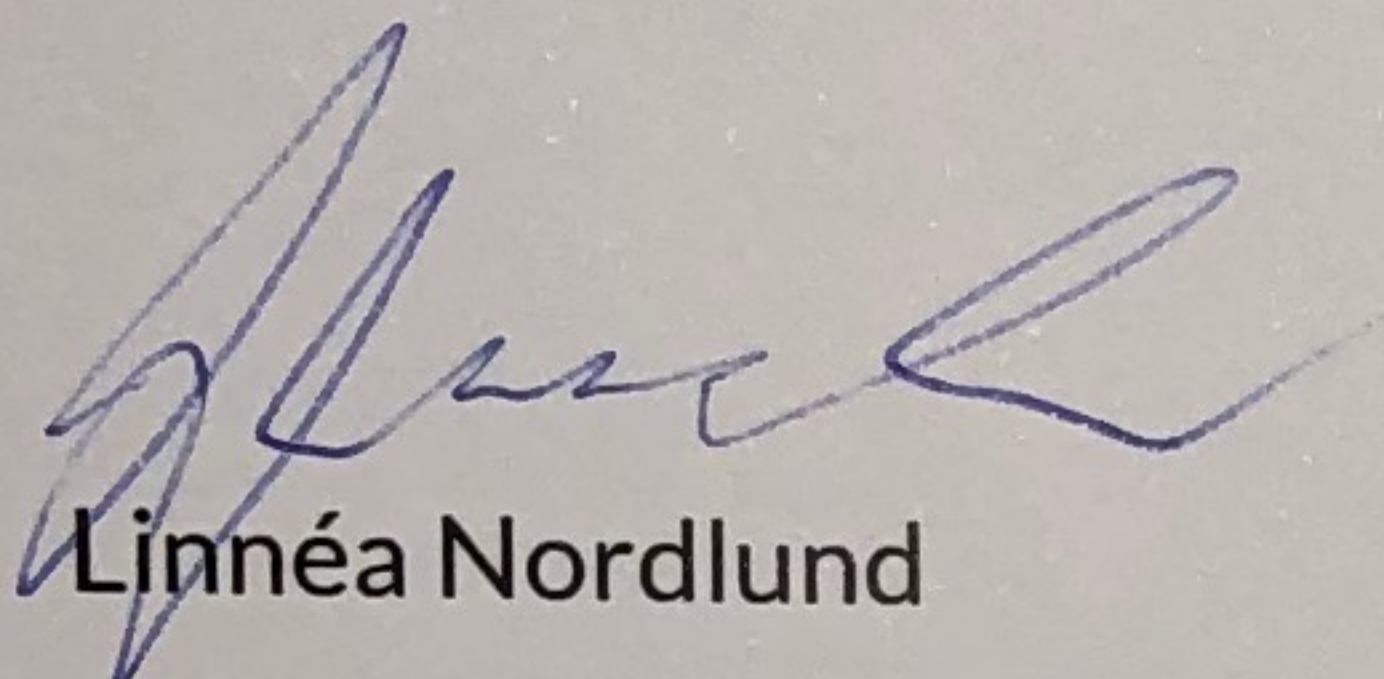
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	6 429 580	6 061 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 429 580</b>	<b>6 061 000</b>

Stockholm 2018-

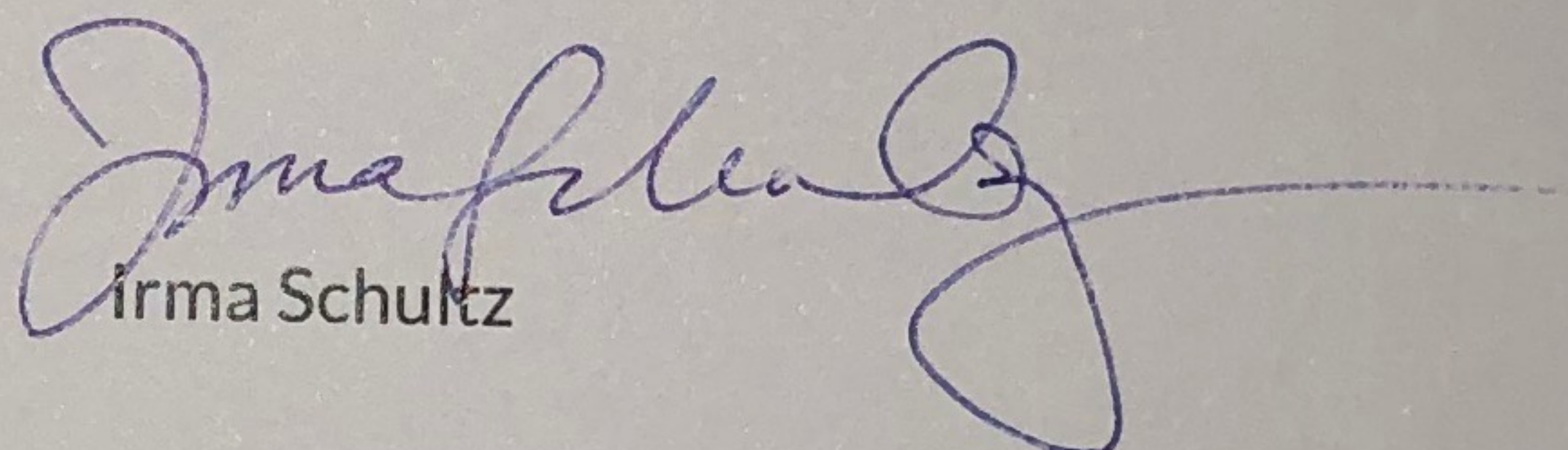


Christine Karlsson

Anja Mesenholl



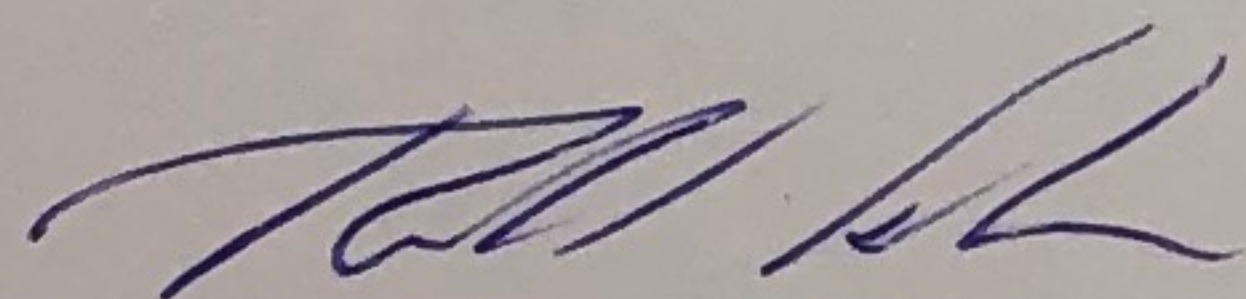
Linnéa Nordlund



Irma Schultz

Min revisionsberättelse har lämnats den <sup>13/4</sup> 2018.

Ekonomiservice i Norrtälje AB



Roland Karlsson

Revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

för

*Bostadsrättsföreningen Adjunkten 6 (Org nr 769605-9893)*

*Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Adjunkten 6 för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31. 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.*

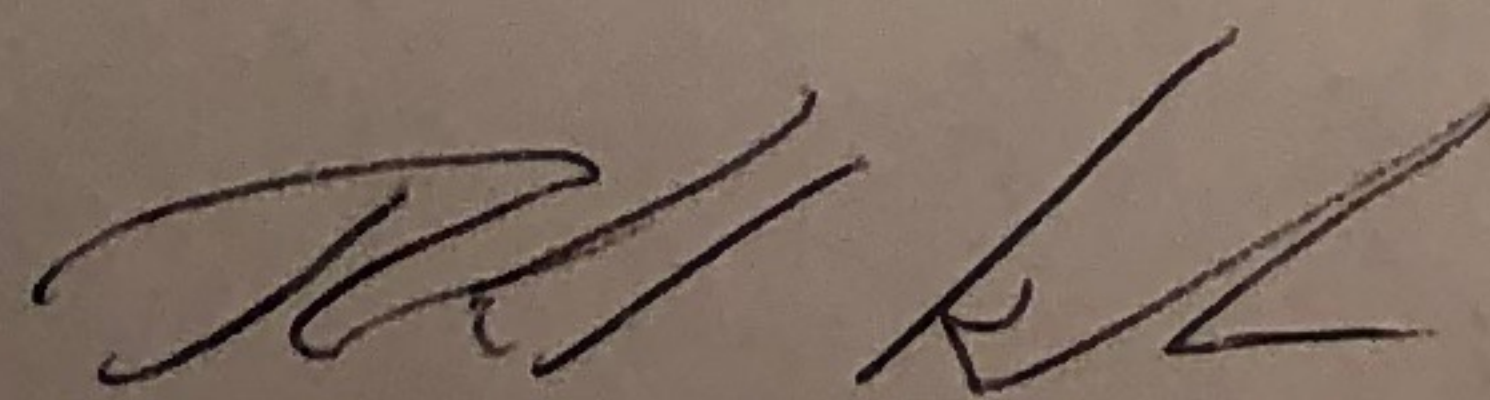
*Som underlag för revisionen har jag haft tillgång till följande handlingar:*

- 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 2018-04-13**



**Roland Karlsson**  
Extern revisor