

Årsredovisning

för

Brf Adjunkten 4

769604-2907

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Adjunkten 4, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-06-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-14 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Adjunkten 4 byggdes 1942 och har värdeår 1998. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 719 kvm varav 702 kvm utgör lägenhetsyta och 17 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 918 kvm. Föreningen äger inte marken utan har ett tomträttsavtal med Stockholm Stad som gäller till och med 2019-09-30.

Ett nytt tomträttsavtal är tecknat som gäller för de kommande 10 åren.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Söderberg och Partner.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningens medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser.

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Stammar och Fasad byttes	1985
Taket renoverades	2001
Tvättstugan renoverades	2003
Fönstren renoverades	2005
Gården renoverades/iordningställdes	2005
Nytt värmesystem, fjärrvärme	2008
Nya maskiner tvättstuga	2008-2009
Dränering runt huset	2013
Entrédörrar	2013-2014
Fasadrenovering och tilläggsisolering fasad/vind	2014
Byte av fönster	2014
Relining av stam i källaren	2015
Fiberinstallation i lägenheterna	2016

Målning av trapphus

2018

Medlemsinformation

Fastigheten består av 13 st medlemslägenheter varav 1 st har överlåtits under året. Antal medlemmar vid årets början 17 st och vid årets slut 18 st. Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st lokaler.

<i>Lokalen hyrs av</i>	<i>Yta</i>	<i>Kontraktets löptid</i>
Corradino Giuseppe	17 m2	2019-04-30

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Michael Lövtrup	Ordförande
Isabelle Clarving	Kassör
Per Bäckström/Anna Kjellmark	Ledamot
Anna Kjellmark/Emma Mattsson	Suppleant
Gustav Tellefsen/Linnea Magnusson	Suppleant

Revisor har varit Magnus Lindh, City Ekonomi konsult AB,

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2018.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse och internrevisor har ej utbetalats

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 14 391 000 kr varav 5 259 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 14 200 000 kr samt lokaler 191 000 kr.

Årsavgifterna höjdes med 3% den 1 januari 2018.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	609 013	596 255	594 184	602 329
Resultat efter finansiella poster	-165 449	-91 866	-88 697	-630 957
Soliditet (%)	36,8	36,6	37,0	37,4
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	830	806	806	818
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 016	10 518	10 518	10 580
Elkostnad/kvm totalyta	23	24	20	22
Värmekostnad/kvm totalyta	150	163	125	127
Vattenkostnad/kvm totalyta	31	30	28	25
Avsättn. till underhållsfond/kvm tot	60	60	60	47

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 647 500	441 055	460 826	-1 173 115	-91 866	4 284 400
Reserv. fond yttre underh.			43 173	-43 173		0
lanspråktagande fond			-100 000	100 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-91 866	91 866	0
Årets resultat					-165 449	-165 449
Belopp vid årets utgång	4 647 500	441 055	403 999	-1 208 154	-165 449	4 118 951

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 264 982
omföring yttre fond enligt stadgar	-43 173
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	100 000
årets förlust	-165 449
	-1 373 604
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 373 604
	-1 373 604

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	609 012	596 255
Summa rörelseintäkter		609 012	596 255
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-361 398	-268 711
Övriga externa kostnader	3	-49 076	-50 924
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-240 754	-240 754
Summa rörelsekostnader		-651 228	-560 389
Rörelseresultat		-42 216	35 866
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 233	-127 736
Summa finansiella poster		-123 233	-127 732
Resultat efter finansiella poster		-165 449	-91 866
Resultat före skatt		-165 449	-91 866
Årets resultat		-165 449	-91 866

Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4 11 104 097 11 344 851

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8 787 9 073

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5 27 156 22 585

Summa kortfristiga fordringar

35 943 31 658

Kassa och bank

Kassa och bank

111 669 377 248

Summa omsättningstillgångar

147 612 408 906

SUMMA TILLGÅNGAR

11 251 709 11 753 757

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 088 555	5 088 555
Fond för yttre underhåll		403 999	460 826
Summa bundet eget kapital		5 492 554	5 549 381
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 208 155	-1 173 115
Årets resultat		-165 449	-91 866
Summa fritt eget kapital		-1 373 604	-1 264 981
Summa eget kapital		4 118 950	4 284 400
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	7 031 500	7 383 500
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-52 000	-22 000
Summa långfristiga skulder		6 979 500	7 361 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		52 000	22 000
Förskott från kunder		-350	0
Leverantörsskulder		32 941	21 250
Förutbetalda avgifter och hyror		45 082	39 601
Upplupna kostnader	8	23 586	25 006
Summa kortfristiga skulder		153 259	107 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 251 709	11 753 757

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	40 år
Fasad	30 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

För att möta de ökade utgifterna i och med kommunens kommande höjning av tomträttsgälden kommer föreningen att börja avgiftsbelägga parkering på föreningens tomt från den 1 juli.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	583 009	566 029
Hysesintäkter lokaler	24 000	24 000
Hysesintäkt bredband	0	3 375
Pantförskrivningsavgift	903	1 792
Överlåtelseavgift	1 138	1 120
Öres- och kronutjämning	-37	-61
	609 013	596 255

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
OVK	0	5 625
Övr. besiktn./kontroller	3 212	0
Trapphus	103 038	224
Dörrar och lås	950	8 281
VA	5 455	2 671
Gård	14 739	753
Övriga rep./underhåll	1 075	625
Elavgifter	16 784	17 172
Uppvärmning	107 783	117 119
Vatten	22 378	21 383
Sophämtning	6 333	6 132
Fastighetsförsäkring	11 993	22 043
Tomträttsavgäld	45 000	45 000
Kabel-tv	3 367	2 678
Fastighetsskatt	1 910	1 910
Kommunal fastighetsavgift	17 381	17 095
	361 398	268 711

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsinventarier	1 360	0
Förbrukningsmaterial	143	3 269
Administration, kontorsmaterie	2 284	1 016
Styrelseomkostnader	1 291	0
Revisionsarvode extern revisor	7 500	7 500
Arvode ekonomisk förvaltn.	29 815	23 171
Extradeb. ekonomiskförvaltn	0	7 589
Bankkostnader	2 293	2 323
Tidning/tidskrifter/facklitter	450	450
Medlems- och föreningsavgifter	3 940	3 940
Trivselkostnader	0	1 666
	49 076	50 924

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 593 555	12 593 555
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 593 555	12 593 555
Ingående avskrivningar	-1 248 703	-1 007 949
Årets avskrivningar	-240 754	-240 754
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 489 457	-1 248 703
Utgående redovisat värde	11 104 098	11 344 852
Taxeringsvärden byggnader	9 132 000	9 132 000
Taxeringsvärden mark	5 259 000	5 259 000
	14 391 000	14 391 000
Bokfört värde byggnader	1 104 098	11 344 852
	1 104 098	11 344 852

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalad försäkring	4 016	0
Förutbetalad kabel-TV	0	665
Förutbetalad avgäld	11 250	11 250
Förutbetalad ekonomisk förvaltning	7 870	6 730
Förutbetalt medlemskap	4 020	3 940
	27 156	22 585

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek	1,61	2020-08-25	642 500	642 500
Swedbank Hypotek	1,61	2020-08-25	1 357 000	1 357 000
Swedbank Hypotek	1,61	2020-08-25	300 000	300 000
Swedbank Hypotek	1,71	2020-09-25	900 000	900 000
Swedbank Hypotek	1,61	2020-10-23	1 450 000	1 450 000
Swedbank Hypotek	1,81	2019-09-25	2 112 000	2 134 000
Swedbank Hypotek	0,97	3 mån	270 000	300 000
Swedbank Hypotek	0,75	2018-11-28	0	300 000
			7 031 500	7 383 500
Kortfristig del av långfristig skuld			52 000	22 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	7 800 000	7 800 000
	7 800 000	7 800 000

Not 8 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	9 688	9 683
Upplupen kostnad värme	13 898	15 324
	23 586	25 007

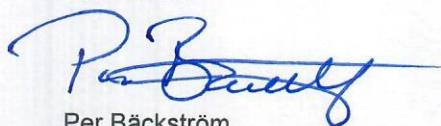
Stockholm den 29 / 3 2019



Michael Lövtrup
Ordförande



Isabelle Clarving
Kassör



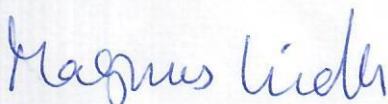
Per Bäckström
Ledamot



Anna Kjellmark
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/4 2019



Magnus Lindh
Revisor