

Årsredovisning 2019

BRF ADJUNKTEN 4
769604-2907

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

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

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Adjunkten 4 på adressen Lidköpingsvägen 23 i Johanneshov. Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 702 kvm samt 1 lokal om 17 kvm.

Styrelsens sammansättning

Michael Lövtrup	Ordförande
Arvin Yousefi	Ledamot
Anna Kjellmark	Ledamot
Emma Mattsson	Suppleant
Jesper Lagström	Suppleant

Valberedning

Gustav Tellefsen.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening

Revisorer

Magnus Lindh Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-11. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

1985	Stammar och fasad byttes
2001	Taket renoverades
2003	Tvättstugan renoverades
2005	Fönstren renoverades
2005	Gården renoverades/iordningställdes
2008	Nytt värmesystem, fjärrvärme
2008-2009	Nya maskiner i tvättstuga
2013	Dränering runt huset
2013-2014	Entrédörrar
2014	Fasadrenovering och tilläggsisolering fasad/vind
2014	Byte av fönster
2015	Relining av stam i källaren
2016	Fiberinstallation i lägenheterna
2018	Målning av trapphus

Planerade underhåll

Maj 2020 Målning av källarväggar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett nytt tomträttsavtal började gälla från 20191001. Avtalet innebär att tomträttsavgälden höjs från 45 000 kr/år till 111 500 kr/år över en femårsperiod.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 18 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	618	609	596	594
Resultat efter fin. poster	-71	-165	-92	-89
Soliditet, %	36	37	37	37

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	4 648	-	-	4 648
Upplåtelseavgifter	441	-	-	441
Fond, yttre underhåll	404	-	-	404
Balanserat resultat	-1 208	-165	-	-1 374
Årets resultat	-165	165	-71	-71
Eget kapital	4 119	0	-71	4 048

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 374
Årets resultat	<u>-71</u>
Totalt	-1 444

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	56
Balanseras i ny räkning	<u>-1 501</u>
	-1 444

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		618	609
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		618	609
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-278	-361
Övriga externa kostnader	7	-57	-49
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-241	-241
Summa rörelsekostnader		-576	-651
Rörelseresultat		43	-42
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-113	-123
Summa finansiella poster		-113	-123
Resultat efter finansiella poster		-71	-165
Årets resultat		-71	-165

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	10 863	11 104
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>10 863</i>	<i>11 104</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>10 863</i></u>	<u><i>11 104</i></u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-1	0
Övriga fordringar	10	10	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	34	27
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>43</i>	<i>36</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		272	112
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>272</i>	<i>112</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>316</i></u>	<u><i>148</i></u>
Summa tillgångar		<u>11 179</u>	<u>11 252</u>

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 089	5 089
Fond för yttre underhåll		404	404
Summa bundet eget kapital		5 493	5 493
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 374	-1 208
Årets resultat		-71	-165
Summa fritt eget kapital		-1 444	-1 374
Summa eget kapital		4 048	4 119
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	6 933	6 980
Summa långfristiga skulder		6 933	6 980
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		52	52
Leverantörsskulder		61	33
Övriga kortfristiga skulder		2	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	83	68
Summa kortfristiga skulder		198	153
Summa eget kapital och skulder		11 179	11 252

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Adjunkten 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5-3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Rådruum har tidigare bokat in vinstdispositionen till yttre fond redan i balansräkningen på innevarande år, nu ändrar vi det till mer gängse praxis att lägga det som ett förslag i resultatdispositionen som stämman beslutar och därefter bokas det upp. Det är alltså ingen skillnad på avsättningen, utan att den bokas upp efter stämman fattat beslut kring avsättningen.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	19	24
Hysesintäkter, p-platser	12	0
Årsavgifter, bostäder	583	583
Övriga intäkter	4	2
Summa	618	609

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	1	3
Summa	2	3

Not 4, Reparationer	2019	2018
Dörrar och lås/porttele	10	1
Garage och p-platser	3	0
Gård/markytor	1	15
Reparationer	2	1
Trapphus/port/entr	0	103
Tvättstuga	9	0
VA	19	5
Summa	44	125

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	18	17
Sophämtning	6	6
Uppvärmning	100	108
Vatten	23	22
Summa	147	153

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	13	12
Fastighetsskatt	18	19
Kabel-TV	2	3
Tomträttsavgälder	52	45
Summa	85	80

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	2	2
Kameral förvaltning	31	30
Konsultkostnader	4	0
Revisionsarvoden	8	8
Övriga förvaltningskostnader	13	10
Summa	57	49

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	113	123
Summa	113	123

Not 9, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>12 594</u>	<u>12 594</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>12 594</u>	<u>12 594</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 489	-1 249
Årets avskrivning	-241	-241
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 730</u>	<u>-1 489</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>10 863</u></u>	<u><u>11 104</u></u>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 336	9 132
Taxeringsvärde mark	8 444	5 259
Summa	18 780	14 391

Not 10, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	9
Skattekonto	8	0
Summa	8	9

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	4	4
Förvaltning	7	0
Kabel-TV	1	0
Tomträtt	18	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	23
Summa	34	27

Not 12, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Swedbank	2020-08-25	1,61 %	643	643
Swedbank	2020-08-25	1,61 %	300	300
Swedbank	2020-09-25	1,71 %	900	900
Swedbank	2020-10-23	1,61 %	1 450	1 450
Swedbank	2020-08-25	1,45 %	240	270
Swedbank	2020-08-25	1,61 %	1 357	1 357
Swedbank	2020-08-25	1,10 %	2 096	2 112
Summa			6 985	7 032

Varav amorteras inom 12 månader

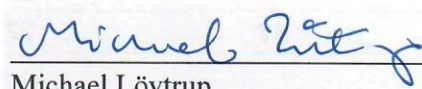
52


Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	53	45
Uppvärmning	13	0
Utgiftsräntor	10	10
Vatten	4	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	14
Summa	83	68

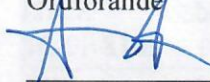
Not 14, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	7 800	7 800
Summa	7 800	7 800

Underskrifter

Johanneskov, 2020 - 05 - 09
Ort och datum


Michael Lövtrup
Ordförande


Arvin Yousefi
Ledamot


Anna Kjellmark
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Magnus Lindh
Revisor