

Årsredovisning 2020

BRF ADJUNKTEN 4

769604-2907



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ADJUNKTEN 4

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse

4

Resultaträkning

7

Balansräkning

8

Noter

10

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

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 21-23 i Johanneshov. Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 702 kvm samt 1 lokal om 17 kvm.

Styrelsens sammansättning

20200101-20200523

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

20200523-20201231

Michael Lövtrup	Ordförande
Arvin Yousefi	Ledamot
Anna Kjellmark	Ledamot
Gustav Israelsson	Suppleant
Jesper Lagström	Suppleant

Valberedning

Gustav Tellefsen (t o m 20200523), Johanna Calemark/Sebastian Pers (fr o m 20200523)

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening

Revisorer

Magnus Lindh Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-23. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 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
2020	Målning av källarväggar

Planerade underhåll

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har ägt rum under verksamhetsåret

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 18 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 19 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	640	618	609	596
Resultat efter fin. poster	2	-71	-165	-92
Soliditet, %	37	36	37	37

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	4 648	-	-	4 648
Upplåtelseavgifter	441	-	-	441
Fond, yttre underhåll	404	-	56	460
Balanserat resultat	-1 374	-71	-56	-1 500
Årets resultat	-71	71	2	2
Eget kapital	4 048	0	2	4 050

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 500
Årets resultat	<u>2</u>
Totalt	-1 499

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	56
Balanseras i ny räkning	<u>-1 555</u>
	-1 499

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

2020	2019	2018	2017
100	100	100	100
100	100	100	100
100	100	100	100
100	100	100	100

2020	2019	2018	2017
100	100	100	100
100	100	100	100
100	100	100	100
100	100	100	100
100	100	100	100

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		640	618
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		640	618
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-261	-278
Övriga externa kostnader	7	-46	-57
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-241	-241
Summa rörelsekostnader		-548	-576
RÖRELSERESULTAT		92	43
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-90	-113
Summa finansiella poster		-90	-113
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2	-71
ÅRETS RESULTAT		2	-71

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	10 623	10 863
Summa materiella anläggningstillgångar		10 623	10 863
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 623	10 863
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4	-1
Övriga fordringar	10	11	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	42	34
Summa kortfristiga fordringar		57	43
Kassa och bank			
Kassa och bank		416	272
Summa kassa och bank		416	272
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		473	316
SUMMA TILLGÅNGAR		11 096	11 179

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 089	5 089
Fond för yttre underhåll		460	404
Summa bundet eget kapital		5 549	5 493
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 500	-1 374
Årets resultat		2	-71
Summa fritt eget kapital		-1 499	-1 444
SUMMA EGET KAPITAL		4 050	4 048
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	2 052	6 933
Summa långfristiga skulder		2 052	6 933
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 882	52
Leverantörsskulder		30	61
Övriga kortfristiga skulder		2	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	81	83
Summa kortfristiga skulder		4 994	198
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 096	11 179

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Adjunkten 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 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 kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler	24	19
Hysesintäkter, p-platser	33	12
Årsavgifter, bostäder	583	583
Övriga intäkter	0	4
Summa	640	618

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	11	1
Trädgårdsarbete	1	0
Summa	13	2

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Dörrar och lås/porttele	0	10
Garage och p-platser	0	3
Gård/markytor	0	1
Reparationer	7	2
Tvättstuga	0	9
VA	0	19
Summa	7	44

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	12	18
Sophämtning	7	6
Uppvärmning	94	100
Vatten	16	23
Summa	129	147

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	14	13
Fastighetsskatt	22	18
Kabel-TV	3	2
Tomträttsavgälder	74	52
Summa	113	85

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	0	2
Kameral förvaltning	19	31
Konsultkostnader	0	4
Revisionsarvoden	8	8
Övriga förvaltningskostnader	20	13
Summa	46	57

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	90	113
Summa	90	113

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	12 594	12 594
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 594	12 594
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 730	-1 489
Årets avskrivning	-241	-241
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 971	-1 730
Utgående restvärde enligt plan	10 623	10 863
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 336	10 336
Taxeringsvärde mark	8 444	8 444
Summa	18 780	18 780

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Betald preliminärskatt	0	-2
Deklarerad skatt	0	4
Skattekonto	8	8
Övriga fordringar	3	0
Summa	11	10

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	5	0
Förutbet försäkr premier	0	4
Förvaltning	10	7
Kabel-TV	1	1
Tomträtt	20	18
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	4
Summa	42	34

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Swedbank	2021-02-25	0,70 %	643	643
Swedbank	2021-02-25	0,70 %	300	300
Swedbank	2021-03-25	0,70 %	900	900
Swedbank	2021-02-23	0,67 %	1 450	1 450
Swedbank	2021-02-25	1,28 %	210	240
Swedbank	2021-02-25	0,65 %	1 357	1 357
Swedbank	2023-10-25	0,74 %	2 074	2 096
Summa			6 933	6 985
Varav kortfristig del			4 882	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	53	53
Uppvärmning	12	13
Utgiftsräntor	11	10
Vatten	4	4
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	3
Summa	81	83

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	7 800	7 800
Summa	7 800	7 800

Underskrifter

Johanneskov, 2021 - 03 - 27
Ort och datum

Michael Lövtrup

Michael Lövtrup
Ordförande

Arvin Yousefi

Arvin Yousefi
Ledamot

Anna Kjellmark

Anna Kjellmark
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 01

Magnus Lindh

Magnus Lindh
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Adjunkten 4

Organisationsnummer 769604-2907

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Adjunkten 4 för räkenskapsåret 2020.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller felaktigheter, vare sig de berr på oegentligheter eller fel.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är attt uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat

PL

genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vi denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollern som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Adjunkten 4 för räkenskapsåret 2020.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsen förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten eller förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för det aktuella räkenskapsåret.

Stockholm den 1 april 2020



Magnus Lindh

Revisor