

Årsredovisning 2021

BRF ADJUNKTEN 4

769604-2907



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ADJUNKTEN 4

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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

20210101-20210522

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

20210522-20211231

Michael Lövtrup	Ordförande
Arvin Yousefi	Ledamot
Anna Kjellmark	Ledamot
Gustav Israelsson	Suppleant
Johanna Calemark	Suppleant

VALBEREDNING

Johanna Calemark/Sebastian Pers (t o m 20210522), Benjamin Papp Aminnejad (fr o m 20210522),

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening

REVISORER

Magnus Lindh Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-22. 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 19 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 21 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	638	640	618	609
Resultat efter fin. poster	-72	2	-71	-165
Soliditet, %	37	37	36	37
Yttre fond	516	460	404	404
Taxeringsvärde	18 780	18 780	18 780	14 391
Bostadsyta, kvm	702	702	702	-
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	830	830	830	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 519	9 876	9 950	-
Genomsnittlig skuldränta, %	0,81	1,29	1,62	1,71
Belåningsgrad, %	64,36	65,27	64,30	63,32

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	4 648	-	-	4 648
Upplåtelseavgifter	441	-	-	441
Fond, yttre underhåll	460	-	56	516
Balanserat resultat	-1 500	2	-56	-1 555
Årets resultat	2	-2	-72	-72
Eget kapital	4 050	0	-72	3 978

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 555
Årets resultat	-72
Totalt	-1 627

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	56
Att från yttre fond i anspråk ta	-84
Balanseras i ny räkning	-1 599
	-1 627

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		638	640
Rörelseintäkter		-2	0
Summa rörelseintäkter		636	640
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-367	-261
Övriga externa kostnader	7	-45	-46
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-241	-241
Summa rörelsekostnader		-653	-548
RÖRELSERESULTAT		-16	92
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-55	-90
Summa finansiella poster		-55	-90
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-72	2
ÅRETS RESULTAT		-72	2

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	10 382	10 623
Summa materiella anläggningstillgångar		10 382	10 623
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 382	10 623
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12	4
Övriga fordringar	10	8	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	50	42
Summa kortfristiga fordringar		70	57
Kassa och bank			
Kassa och bank		315	416
Summa kassa och bank		315	416
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		385	473
SUMMA TILLGÅNGAR		10 767	11 095

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 089	5 089
Fond för yttre underhåll		516	460
Summa bundet eget kapital		5 605	5 549
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 555	-1 500
Årets resultat		-72	2
Summa fritt eget kapital		-1 627	-1 499
SUMMA EGET KAPITAL		3 978	4 050
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	3 815	2 052
Summa långfristiga skulder		3 815	2 052
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 867	4 882
Leverantörsskulder		23	30
Skatteskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder		2	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	83	81
Summa kortfristiga skulder		2 974	4 994
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 767	11 095

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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 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

	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	24	24
Hysesintäkter, p-platser	31	33
Årsavgifter, bostäder	583	583
Övriga intäkter	-2	0
Summa	636	640

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2021	2020
Besiktning och service	0	11
Trädgårdsarbete	1	1
Summa	2	13

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Reparationer	0	7
Summa	0	7
NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	17	12
Sophämtning	6	7
Uppvärmning	111	94
Vatten	24	16
Summa	159	129
NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	15	14
Fastighetsskatt	21	22
Kabel-TV	3	3
Tomträttsavgälder	84	74
Summa	123	113
NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Kameral förvaltning	21	19
Revisionsarvoden	8	8
Övriga förvaltningskostnader	17	20
Summa	45	46
NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	55	90
Summa	55	90

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	12 594	12 594
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 594	12 594
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 971	-1 730
Årets avskrivning	-241	-241
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 212	-1 971
Utgående restvärde enligt plan	10 382	10 623
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 336	10 336
Taxeringsvärde mark	8 444	8 444
Summa	18 780	18 780
NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	8	8
Övriga fordringar	0	3
Summa	8	11
NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	5	5
Förvaltning	12	10
Kabel-TV	1	1
Tomträtt	23	20
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	6
Summa	50	42

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	2021-02-25	0,70 %		643
Swedbank	2021-02-25	0,70 %		300
Swedbank	2021-03-25	0,70 %		900
Swedbank	2022-02-23	0,67 %	1 450	1 450
Swedbank	2021-02-25	1,28 %		210
Swedbank	2022-02-25	0,64 %	1 357	1 357
Swedbank	2023-10-25	0,74 %	2 052	2 074
Swedbank	2026-04-24	0,97 %	1 824	
Summa			6 682	6 933

Varav kortfristig del

2 867

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 2022 omsätts vid förfall.

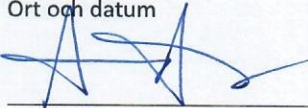
NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	53	53
Uppvärmning	17	12
Utgiftsräntor	9	11
Vatten	4	4
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1
Summa	83	81

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	7 800	7 800
Summa	7 800	7 800

Underskrifter

Sthlm, 22 - 04 - 05

Ort och datum



Anna Kjellmark
Ledamot



Arvin Yousefi
Ledamot

Michael Lövrup

Michael Lövrup
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 22 - 04 - 19

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 2021.

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 revisionsssed 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

ML

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 kontrollerna 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 2021 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 2021.

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.

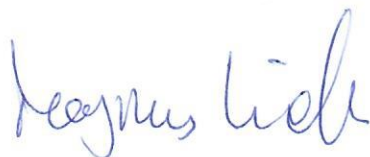
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 19 april 2022



Magnus Lindh

Revisor