

Årsredovisning 2019

BRF ADONIS 1 769614-1295

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

Innehåll:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter

Sida
2
4
5
7

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

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 2006-03-23.

Oäkta förening

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Adonis 1 på adressen Sveavägen 62 i Stockholm. Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1 603 kvm och 6 lokaler om 1 569 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

| | |
|------------------------|-------------|
| Jenny Frigren | Ordförande |
| Stina Henriksson | kassör |
| Ann-Charlotte Backlund | sekreterare |
| Annsöfi Jansson | |
| Kurt Hemlin | |
| Is-Dine Gomina | |

Valberedning

Bo Nestrell och Krister Poulsen.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

| | | |
|-----------------|---------|-----------------|
| Börje Kraft | Revisor | add/subtract AB |
| Stefan Forsgren | Revisor | |

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-13. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

Brandskyddsåtgärder
Brandisolering av utbyggnad på vind

Planerade underhåll

Fönsterrenovering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Övrig verksamhetsinformation

Fortsatt utredning av tredimensionell fastighetsbildning och ansökan om att göra en detaljplan som stöder befintliga förhållanden. Förnyad filmning av stammar efter konstaterade brister i genomförd relining.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---------------------------------------|-------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 3 900 730 | 3 815 291 | 3 753 678 | 3 753 678 |
| Resultat efter fin. poster | 935 598 | -385 711 | 1 441 803 | -303 278 |
| Soliditet, % | 52 | 52 | 52 | 52 |
| Taxeringsvärde | 111 600 000 | 67 400 000 | 67 400 000 | 67 400 000 |
| Bostadsyta, kvm | 1 603 | 1 603 | 1 603 | 1 603 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 30 069 | 30 069 | 30 069 | 30 088 |

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 | 37 129 001 | - | - | 37 129 001 |
| Upplåtelseavgifter | 15 417 945 | - | - | 15 417 945 |
| Fond, yttre underhåll | 68 194 | - | -68 194 | 0 |
| Balanserat resultat | 1 852 682 | -385 711 | 68 194 | 1 535 165 |
| Årets resultat | -385 711 | 385 711 | 474 132 | 474 132 |
| Eget kapital | 54 082 111 | 0 | 474 132 | 54 556 242 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 1 535 165 |
| Årets resultat | 474 132 |
| Totalt | 2 009 296 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 537 000 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -3 328 |
| Balanseras i ny räkning | <u>1 475 624</u> |
| | 2 009 296 |

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 | | 3 900 730 | 3 815 292 |
| Rörelseintäkter | | 31 502 | -1 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 932 232 | 3 815 291 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3-7 | -1 665 388 | -2 991 962 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -222 162 | -187 720 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -505 561 | -505 561 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 393 111 | -3 685 242 |
| Rörelseresultat | | 1 539 122 | 130 049 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -603 524 | -515 760 |
| Summa finansiella poster | | -603 524 | -515 760 |
| Resultat efter finansiella poster | | 935 598 | -385 711 |
| Skatt | | -461 466 | 0 |
| Årets resultat | | 474 132 | -385 711 |

Balansräkning

| | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 10 | 97 558 214 | 98 053 562 |
| Maskiner och inventarier | 11 | 36 615 | 46 828 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 97 594 828 | 98 100 389 |
| Summa anläggningstillgångar | | 97 594 828 | 98 100 389 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 876 717 | 5 867 |
| Övriga fordringar | 12 | 710 763 | 899 851 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 85 352 | 82 681 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 672 832 | 988 399 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 5 048 170 | 4 725 935 |
| Summa kassa och bank | | 5 048 170 | 4 725 935 |
| Summa omsättningstillgångar | | 6 721 002 | 5 714 333 |
| Summa tillgångar | | 104 315 831 | 103 814 723 |

Balansräkning

| | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 52 546 946 | 52 546 946 |
| Fond för yttre underhåll | | 0 | 68 194 |
| Summa bundet eget kapital | | 52 546 946 | 52 615 140 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 1 535 165 | 1 852 682 |
| Årets resultat | | 474 132 | -385 711 |
| Summa fritt eget kapital | | 2 009 296 | 1 466 971 |
| Summa eget kapital | | 54 556 242 | 54 082 111 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 48 200 000 | 48 200 000 |
| Övriga långfristiga skulder | | 0 | 31 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 48 200 000 | 48 231 500 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 220 932 | 69 682 |
| Skatteskulder | | 238 707 | 238 707 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 135 654 | 135 786 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 964 295 | 1 056 937 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 559 588 | 1 501 112 |
| Summa eget kapital och skulder | | 104 315 831 | 103 814 723 |

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Adonis 1 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 | 3,33-10 % |
| Maskiner och inventarier | 5-10 % |

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 1 377 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 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Hyresintäkter, lokaler | 3 875 038 | 3 763 908 |
| Övriga intäkter | 57 194 | 51 383 |
| Summa | 3 932 232 | 3 815 291 |

| Not 3, Fastighetsskötsel | 2019 | 2018 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel | 26 417 | 2 609 |
| Snöskottning | 6 794 | 3 345 |
| Trädgårdsarbete | 390 | 3 564 |
| Övrigt | 5 813 | 2 929 |
| Summa | 39 414 | 12 447 |

| Not 4, Reparationer | 2019 | 2018 |
|---------------------|----------------|----------------|
| Försäkringsskador | 29 215 | 152 231 |
| Reparationer | 315 283 | 104 636 |
| Summa | 344 498 | 256 866 |

| Not 5, Planerade underhåll | 2019 | 2018 |
|----------------------------|----------------|------------------|
| Övrigt | 209 502 | 1 948 791 |
| Summa | 209 502 | 1 948 791 |

| Not 6, Taxebundna kostnader | 2019 | 2018 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 39 963 | 39 408 |
| Sophämtning | 33 634 | 34 958 |
| Uppvärmning | 327 938 | 289 735 |
| Vatten | 41 795 | 40 130 |
| Summa | 443 331 | 404 231 |

| Not 7, Övriga driftskostnader | 2019 | 2018 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 69 029 | 68 851 |
| Fastighetskatt | 556 032 | 296 079 |
| Kabel-TV | 3 582 | 4 696 |
| Summa | 628 642 | 369 626 |

| Not 8, Övriga externa kostnader | 2019 | 2018 |
|--|----------------|----------------|
| Kameral förvaltning | 127 050 | 124 231 |
| Konsultkostnader | 23 050 | 11 091 |
| Revisionsarvoden | 15 941 | 13 804 |
| Övriga förvaltningskostnader | 56 121 | 38 594 |
| Summa | 222 162 | 187 720 |

| Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter | 2019 | 2018 |
|--|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 603 524 | 515 760 |
| Summa | 603 524 | 515 760 |

| Not 10, Byggnad och mark | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 102 702 077 | 102 702 077 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 102 702 077 | 102 702 077 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -4 648 515 | -4 153 167 |
| Årets avskrivning | -495 348 | -495 348 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -5 143 863 | -4 648 515 |
| Utgående restvärde enligt plan | 97 558 214 | 98 053 562 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>39 096 620</i> | <i>39 096 620</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 36 600 000 | 33 200 000 |
| Taxeringsvärde mark | 75 000 000 | 34 200 000 |
| Summa | 111 600 000 | 67 400 000 |

| Not 11, Maskiner och inventarier | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 118 319 | 118 319 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 118 319 | 118 319 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -71 491 | -61 278 |
| Avskrivningar | -10 213 | -10 213 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -81 704 | -71 491 |
| Utgående restvärde enligt plan | 36 615 | 46 828 |

| Not 12, Övriga fordringar | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattefordringar | 402 267 | 353 421 |
| Skattekonto | 308 496 | 546 430 |
| Summa | 710 763 | 899 851 |

| Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Försäkringspremier | 46 250 | 45 901 |
| Förvaltning | 32 274 | 0 |
| Kabel-TV | 1 211 | 0 |
| Räntor | 575 | 0 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5 042 | 36 780 |
| Summa | 85 352 | 82 681 |

| Not 14, Skulder till kreditinstitut | Ränteändringsdag | Räntesats | Skuld | Skuld |
|-------------------------------------|------------------|------------|-------------------|-------------------|
| | | 2019-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Stadshypotek | 2019-07-04 | 0,93 % | 16 469 000 | 16 469 000 |
| Stadshypotek | 2019-07-04 | 1,38 % | 15 000 000 | 15 000 000 |
| Stadshypotek | 2019-06-30 | 0,93 % | 16 731 000 | 16 731 000 |
| Summa | | | 48 200 000 | 48 200 000 |

| Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|----------------|------------------|
| Beräknat revisionsarvode | 13 500 | 13 500 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 813 902 | 957 398 |
| Uppvärmning | 37 865 | 0 |
| Utgiftsräntor | 86 039 | 86 039 |
| Vatten | 7 661 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 5 329 | 0 |
| Summa | 964 295 | 1 056 937 |

| Not 16, Ställda säkerheter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Totalt uttagna pantbrev | 65 000 000 | 65 000 000 |
| Summa | 65 000 000 | 65 000 000 |

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Installation av fiber och routrar till samtliga lägenheter. Ny stigarledning och huvudbrytare för central i tvättstugan.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Jenny Frigren
Ordförande

Stina Henriksson
Kassör

Ann-Charlotte Backlund
Sekreterare

Annsofi Jansson

Kurt Hemlin

Is-Dine Gomina

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

add/subtract AB
Börje Kraft
Revisor

Stefan Forsgren
Revisor