allabrf.se

Årsredovisning

för

BRF ADEPTEN 4

769602-1760

Räkenskapsåret

2013

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Tilläggsupplysningar	6
Noter m.m.	7-10

allabrf.se

Styrelsen för BRF ADEPTEN 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

BRF Adepten 4 har förvärvat fastigheten per den 14 december 2007 genom köp från Erna Svärd Gustavsson.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Styrelse

Per Gustavsson	Ordförande
Vakant	Vice ordförande
Carolina Borg	Kassör
Gert Sävkranz	Sekreterare
Arnulf Hedenvind	Suppleant
Kerstin Limseth	Suppleant

Revisor

Percy Feiff	Auktoriserad revisor

Föreningsfrågor

Föreningen har under året hållit en ordinarie stämma den 29 maj 2013.
Styrelsen har haft överläggningar under hand då sådant varit påkallat.

Den ekonomiska förvaltningen har handlagts av Upplands företagsförvaltning, Annika Laurin.
Fastighetskötsel har ombesörjts av P.O.S Konsult och fastighetsvård.
Städning i trapphus och tvättstuga har skötts av Fastighetsägarnas förening.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Fastighetens beteckning är Adepten 4 med adress Lidköpingsvägen 64-66 i Skarpnäcks församling, Stockholms Stad.
Byggår: 1946
Fastigheten omfattar 801 m2 bo-/lokalyta
Fastigheten består av 13 lägenheter och 3 garage.
Varav en lokal där byggnadslov är ansökt och beviljat så att den kan upplåtas och byggas om till lägenhet.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har två lägenheter överlåtits. Eva Älmeby har flyttat in istället för Lars Gustavsson på Lidköpingsvägen 66, lägenhet nr 2 (lägenhetsnummer 1002). Martin Nilsson och Cecilia Persson har flyttat in istället för John Eriksson och Åsa Malmberg på Lidköpingsvägen 66, lägenhet nr 8 (lägenhetsnummer 1101).

allabrf.se

Stockholm 24/3 2014.

Carolina Borg

Gert Sävkranz

Per Gustavsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 4 2014.

Percy Feiff
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF ADEPTEN 4
Org.nr 769602-1760

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF ADEPTEN 4 för räkenskapsåret 2013.

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 väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards 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 genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte 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 rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF ADEPTEN 4 för räkenskapsåret 2013.

allabrf.se

Feiff | REVISION & REDOVISNING

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns 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 styrelsens 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 med lagen om ekonomiska föreningar, 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 3/4 2014

Percy Feiff
Auktoriserad revisor

allabrf.se

Lokaler

Föreningen har tre garage som hyrs ut till medlemmar i föreningen. Garagen har från juli 2012 ej hyrts ut på grund av reparation och renovering.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa AB.

Redovisning av underhållsarbeten och reparationer

Renoveringen och reparationerna som startade i juni 2012 har under året fortsatt. Baserat på de offerter som lämnats anlitades firman "Nytt läge", med Klas Toth som ansvarig.

Arbetet har slutförts till stor del, golv och ytskikt i garagen samt golv i lokalen är klart. Hösten 2013 gjordes en ny bygglovsansökan för att omvandla lokalen till lägenhet. Ansökan beviljades och föreningen fick startbesked. En KA Gustav Ågermo anlitades. Andra fasen av renoveringen startades med rör- och eljobb i lokal och garage. Väggarna sattes upp för toaletten i den nya lägenheten.

Slutfasen sker i början av 2014 då vi räknar med att lägenheten blir klar. Den kan då läggas ut för försäljning under våren. Garageplanen kommer då vara asfalterad.

Det finns fortfarande ett behov från en del av de boende av mer lagringsutrymme vilket styrelsen skall försöka tillgodose. Detta kommer att omfatta en utökning av befintliga förråd samtidigt som nya förråd byggs i andra utrymmen av källaren.

Ovanstående punkt kvarstår även 2014.

Ekonomi

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-232 840
årets förlust	-11 790
	-244 630

behandlas så att	
omföring till yttre fond enligt föreningens stadgar	35 016
i ny räkning överföres	-279 646
	-244 630

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

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Nettoomsättning	1	496 164	500 559
		496 164	**500 559**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-343 723	-350 754
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-18 678	-34 838
		-362 401	**-385 592**
Rörelseresultat		**133 763**	**114 967**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	17	2 153
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-145 570	-144 072
		-145 553	**-141 919**
Resultat efter finansiella poster		**-11 790**	**-26 952**
Resultat före skatt		**-11 790**	**-26 952**
Årets resultat		**-11 790**	**-26 952**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	20 483 864	20 274 602
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	6	1 205	1 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	16 246	15 503
		17 451	**16 634**
Kassa och bank		306 945	502 282
Summa omsättningstillgångar		**324 396**	**518 916**
SUMMA TILLGÅNGAR		**20 808 260**	**20 793 518**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		14 482 964	14 482 964
Fond för yttre underhåll		139 172	108 314
Upplåtelseavgifter		2 356 066	2 356 066
		16 978 202	**16 947 344**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-232 840	-175 030
Årets resultat		-11 790	-26 952
		-244 631	**-201 982**
Summa eget kapital		**16 733 571**	**16 745 362**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	3 873 000	3 918 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	45 000	45 000
Leverantörsskulder		73 036	5 077
Aktuella skatteskulder	10	17 240	18 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	66 413	61 249
Summa kortfristiga skulder		**201 689**	**130 156**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**20 808 260**	**20 793 518**
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		4 500 000	4 500 000
		4 500 000	**4 500 000**
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

allabrf.se

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning
Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningsed.
Hyres och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter.

Anläggningstillgångar
Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Följande avskrivningstider uttrycka i procent tillämpas

Byggnader	0,2 %

Ny normgivning
För räkenskapsår som påbörjas efter 2013-12-31 blir det obligatoriskt för föreningen att tillämpa ett k-regelverk vid upprättande av årsredovisningar. Förändringarna kommer att medföra en del konsekvenser för utformningen av nästa års årsredovisning. Nya sätt att se på avskrivningar, investeringar och underhåll kommer sannolikt påverka framtida resultat och därmed även budget för räkenskapsår 2014.

Fond för yttre underhåll
Omföring till och från yttre fond redovisas efter bokföringnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4, vilket innebär att reserverade medel för framtida fastighetsunderhåll redovisas som egen post under rubriken Bundet eget kapital i balansräkningen. Reserveringen skall ske genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Motsvarande gäller för ianspråktagande av yttre fond.

Skatter, belopp & procent
Statlig inkomstskatt
I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalvinster, ränteintäkter som inte hör till fastigheten och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Inkomstskatten sänktes från och med den 1 januari 2013 från 26,3 % till 22 %.

Fastighetskatt och fastighetsavgift
För inkomståret 2013 uppgår den statliga fastighetsskatten för hyreshusenhet: lokaler till 1 % av taxerat värde på lokaler och tillhörande tomtmark (lokalmark). För inkomståret 2013 uppgår fastighetsavgiften för hyreshusenhet: bostäder till 1 210 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxerat värde på bostadsbyggnaden och den tillhörande tomtmarken.

allabrf.se

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2013	2012
Nettoomsättning		
Årsavgifter	437 844	435 705
Hyresintäkter	58 320	56 904
Hyror garage	0	7 950
	496 164	**500 559**

Not 2 Driftskostnader

	2013	2012
Belysning	15 570	11 714
Värme	128 559	126 722
Vatten och avlopp	13 949	15 459
Fastighetsskatt	17 240	18 829
Fastighetsförsäkring	16 268	15 629
Kabel-TV	2 614	2 590
Renhållning	15 068	15 206
Städning	36 692	35 380
Fastighetsskötsel	19 500	19 500
Rep och underhåll fastighet	0	5 244
Reparationer maskiner	0	1 149
Tomträttsavgäld	35 000	35 000
Porto, kopior mm	925	761
Medlemsavgift Fast ägarna	5 008	4 971
Diverse omkostnader	1 965	1 638
Ekonomisk förvaltning	21 644	23 363
Övr fastighetskostnader	6 565	10 786
Revisionsarvode	7 156	6 813
	343 723	**350 754**

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	17	2 153
	17	**2 153**

allabrf.se

Not 4 Räntekostnader

	2013	2012
Räntekostnader	145 570	144 072
	145 570	**144 072**

Not 5 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad	8 399 463	8 399 463
Mark	6 336 437	6 336 437
Renovering, ny till och ombyggnad	5 860 032	5 632 092
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**20 595 932**	**20 367 992**
Ingående avskrivningar	-93 390	-74 712
Årets avskrivningar	-18 678	-18 678
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-112 068**	**-93 390**
Utgående redovisat värde	**20 483 864**	**20 274 602**
Taxeringsvärden byggnader	6 168 000	5 509 000
Taxeringsvärden mark	5 504 000	4 777 000
	11 672 000	**10 286 000**

Not 6 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Avräkning skatter och avgifter	1 205	1 131
	1 205	**1 131**

Not 7 Förutbetalda kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
ComHem kv-1 2014	654	653
Trygghansa fastighetsförsäkring t.o.m. 2014-11-30	15 592	14 850
	16 246	**15 503**

allabrf.se

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 482 964	2 356 066	108 314	-175 030	-26 952
Disposition av föregående års resultat:			30 858	-57 810	26 952
Årets resultat					-11 790
Belopp vid årets utgång	**14 482 964**	**2 356 066**	**139 172**	**-232 840**	**-11 790**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	**Räntesats %**	**Datum för ränteändring**	**Lånebelopp 2013-12-31**	**Lånebelopp 2012-12-31**
Nordea	3,768	2014-02-17	3 418 000	3 463 000
Nordea	3,767	2014-01-12	500 000	500 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-45 000	-45 000
			3 873 000	**3 918 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			45 000	45 000

Kortfristig del av långfristig skuld förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen.

Not 10 Aktuella skatteskulder

	2013-12-31
Beräknad fastighetsavgift beskattningsår 2013	14 520
Beräknad fastighetsskatt beskattningsår 2013	2 720
	17 240

Föregående år	**2012-12-31**
Beräknad fastighetsavgift 2013 års taxering	16 380
Beräknad fastighetsskatt 2013 års taxering	2 450
	18 830

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	**2012-12-31**
Upplupna utgiftsräntor	26 784	28 498
Försk bet hyror/ avgifter	11 459	3 492
Övr interimsskulder	28 170	29 259
	66 413	**61 249**