Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF ADEPTEN 4 för räkenskapsåret 2014.

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 2014-12-31 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 2014.

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 27/4 2015

Percy Feiff
Auktoriserad revisor

allabrf.se

Årsredovisning

för

BRF ADEPTEN 4

769602-1760

Räkenskapsåret

2014

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7-9
Underskrifter	10

S. G

MN

BRF ADEPTEN 4
Org.nr 769602-1760

Styrelsen för BRF ADEPTEN 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
BRF Adepten 4 förvärvade fastigheten 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. Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Styrelse

Martin Nilsson	Ordförande
Stefan Gauth	Sekreterare
Carolina Borg	Kassör
Eva Älmeby	Suppleant
Gert Sävkranz	Suppleant

Valberedning
Eva Älmeby

Revisor
Under verksamhetsåret har Percy Feiff, Feiff Revison och Redovisning varit revisor.

Föreningsfrågor
Den ekonomiska förvaltningen har handlagts av Upplands företagsförvaltning, Annika Laurin.
Fastighetsskötsel 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 805 m2 boyta. Fastigheten omfattar inga lokaler.
Fastigheten består av 13 lägenheter och 3 garage.

Försäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa AB.

Lägenhetsöverlåtelser
Under verksamhetsåret har det skett två stycken lägenhetsöverlåtelser samt försäljning av tidigare lokal som omvandlats till bostad.
Lägenhet 1012 överläts i juni 2014 till Isabell Evers och Mikael Reuterlöv. Lägenhet 1008 överläts i juni 2014 till Mikael Johansson och Kenneth Larsson. Lägenhet 101 överläts i augusti 2014 till Seth Engberg och Andy Engberg. I samband med överlåtelserna lämnade Per Gustafsson och Arnulf Hedenvind föreningen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret
Föreningen betalade av två stycken lån a´ 500 000 kr den 28 augusti 2014. Lånen upptogs i samband med renoveringen av garage och den tidigare lokalen.

Årsmöte hölls den 20 maj 2014.
Styrelsen har hållit fyra stycken möten som har protokollförts under verksamhetsåret.

De renoveringar och reparationer som startade under 2012 har slutförts under verksamhetsåret.

Den omvandling från lokal till bostadsrätt som påbörjades avslutades genom att bostadsrätten såldes genom Svensk fastighetsförmedling under våren 2014. Föreningen fick genom det ytterligare en medlem (se lägenhetsöverlåtelser). Köpeskillingen som tillkom till föreningen användes till att betala av det lån som upptogs i samband med lägenhetsrenoveringen. Lånet på 1 miljon kronor betaldes. Resterande belopp har kommit föreningen till del.

Under renoveringen var det inte möjligt att använda garageplatserna. Under 2014 så har samtliga garageplatser hyrts ut till medlemmar i föreningen. Det är för närvarande ingen kö till garageplatserna men intresseanmälan kan lämnas till styrelsen.

Det finns fortfarande ett behov från en del boende av mer lagringsutrymme vilket styrelsen ska försöka tillgodose. Detta kommer att omfatta en utökning av befintliga källarförråd samtidigt som nya förråd byggs i andra utrymmen i källaren. Styrelsen har under verksamhetsåret tagit fram en ritning och förslag till utbyggnad.

Medlemsinformation
Antal medlemmar 1 januari 2014: 11 stycken
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 3 stycken
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret: 2 stycken
Antalet medlemmar 31 december 2014: 12 stycken

S. G
CB MN

allabrf.se

Flerårsöversikt (tkr)	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Nettoomsättning	513	496	501	502
Resultat efter finansiella poster	-78	-12	-27	-15
Soliditet (%)	84	80	81	82

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-279 646
årets förlust	-77 863
	-357 509

behandlas så att	
omföring till yttre fond enligt föreningens stadgar	35 016
i ny räkning överföres	-392 525
	-357 509

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

OB
MN SG

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	512 510	496 164
Summa rörelseintäkter		**512 510**	**496 164**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-346 794	-343 723
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-119 400	-18 678
Summa rörelsekostnader		**-466 194**	**-362 401**
Rörelseresultat		**46 316**	**133 763**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 183	-145 570
Summa finansiella poster		**-124 179**	**-145 553**
Resultat efter finansiella poster		**-77 863**	**-11 790**
Resultat före skatt		**-77 863**	**-11 790**
Årets resultat		**-77 863**	**-11 790**

CB
MA S.G

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	20 672 028	20 483 864
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		884	1 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 332	16 246
Summa kortfristiga fordringar		**28 216**	**17 451**
Kassa och bank			
Kassa och bank		871 525	306 945
Summa omsättningstillgångar		**899 741**	**324 396**
SUMMA TILLGÅNGAR		**21 571 769**	**20 808 260**

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 278 582	16 839 030
Fond för yttre underhåll		174 188	139 172
Summa bundet eget kapital		**18 452 770**	**16 978 202**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-279 646	-232 840
Årets resultat		-77 863	-11 790
Summa ansamlad förlust		**-357 509**	**-244 630**
Summa eget kapital		**18 095 261**	**16 733 572**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 328 000	3 873 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	45 000	45 000
Leverantörsskulder		23 233	73 036
Skatteskulder		17 324	17 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		62 951	66 412
Summa kortfristiga skulder		**148 508**	**201 688**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**21 571 769**	**20 808 260**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER		
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	4 500 000	4 500 000
Summa ställda säkerheter	**4 500 000**	**4 500 000**
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

CB
S.G

allabrf.se

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Intäkts- och kostnadsredovisning
Endast den del av inkomsterna och utgifterna som hör till det räkenskapsår för vilket årsredovisningen upprättats redovisas som intäkter respektive kostnader.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Upplåtelseavgifter
Föreningen har enligt stadgarna möjlighet att ta ut s.k. upplåtelseavgift vid förstagångsupplåtelse. Upplåtelseavgifterna utgör bundet eget kapital. I de fall föreningen har kostnader i samband med sådan upplåtelse reduceras erhållen upplåtelseavgift med dessa kostnader, d.v.s. kostnaderna belastar inte resultatet utan bokförs direkt mot eget kapital.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar
Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet.

Omprövning avskrivningsplaner: Tidigare bedömd nyttjandeperiod byggnad och aktiverade underhållsåtgärder/fastighetsförbättringar har ändrats för att bättre återspegla faktisk nyttjandeperiod. De ökade avskrivningarna belastar årets resultat.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	150 år
Renoveringar	100 år

CB
5.6

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Nettoomsättning		
Årsavgifter	443 140	437 844
Hyresintäkter	58 320	58 320
Hyror garage	11 050	0
	512 510	**496 164**

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Belysning	16 204	15 570
Värme	117 473	128 559
Vatten och avlopp	14 407	13 949
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift*	17 324	17 240
Fastighetsförsäkring	17 067	16 268
Kabel-TV	2 671	2 614
Renhållning	5 550	15 068
Städning	37 516	36 692
Fastighetsskötsel	20 463	19 500
Rep och underhåll fastighet	13 304	0
Tomträttsavgäld	35 000	35 000
Porto, kopior mm	828	925
Medlemsavgift Fast ägarna	4 950	5 008
Diverse omkostnader	5 372	1 965
Ekonomisk förvaltning	22 950	21 644
Övr fastighetskostnader	8 402	6 565
Revisionsarvode	7 313	7 156
	346 794	**343 723**

*Föreningen beskattas med statlig fastighetsskatt och fastighetsavgift. För inkomståret 2014 uppgår den statliga fastighetsskatten för hyreshusenhet: lokaler till 1 % av taxerat värde på lokaler och tillhörande tomtmark (lokalmark). Fastighetsavgiften för 2014 uppgår till 1 217 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxerat värde på bostadsbyggnaden och den tillhörande tomtmarken.

s 6

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 595 932	20 367 992
Nyanskaffningar	307 564	227 940
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**20 903 496**	**20 595 932**
Ingående avskrivningar	-112 068	-93 390
Årets avskrivningar	-119 400	-18 678
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-231 468**	**-112 068**
Utgående redovisat värde	**20 672 028**	**20 483 864**
Taxeringsvärden byggnader	6 168 000	6 168 000
Taxeringsvärden mark	5 504 000	5 504 000
	11 672 000	**11 672 000**

Not 5 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	139 172	-232 840	-11 790
Ökning av insatskapital*	545 307	894 245			
Disposition av föregående års resultat:			35 016	-46 806	11 790
Årets resultat					-77 863
Belopp vid årets utgång	**15 028 271**	**3 250 311**	**174 188**	**-279 646**	**-77 863**

*Upplåtelse av tidigare lokal till lägenhet med bostadsrätt (lägenhet 101)

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Nordea	2,960	2015-01-28	3 373 000	3 418 000
Nordea			0	500 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-45 000	-45 000
			3 328 000	**3 873 000**
Lånedel som med bibehållen amortering förfaller till betalning senare än 2019-12-31			3 148 000	

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

S.G CB MN

Johanneshov den / 2015.

Carolina Borg

Martin Nilsson

Stefan Gauth

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2015.

Percy Feiff
Auktoriserad revisor