

## 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.

***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.

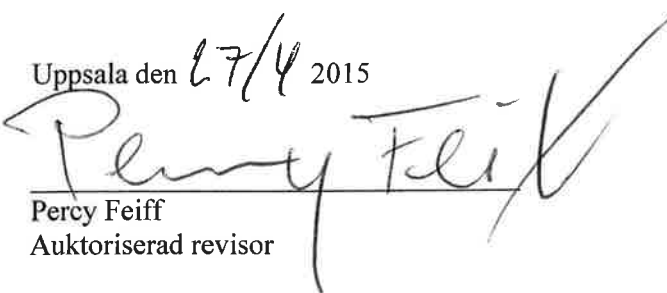
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

**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

CB MN

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 Sävkrantz | Suppleant   |

#### *Valberedning*

Eva Älmeby

#### *Revisor*

Under verksamhetsåret har Percy Feiff, Feiff Revision 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.

CD MW  
SC

### ***Lägenhetsöverlåtelse***

Under verksamhetsåret har det skett två stycken lägenhetsöverlåtelse 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 överlåtelse 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 lägenhetsöverlåtelse). Köpeskillingen som tillkom till föreningen användes till att betala av det lån som upptogs i samband med lägenhetsrenoveringen. Lånet på 1 miljon kronor betalades. 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

UB S.G  
MN

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>      | <b>2014</b> | <b>2013</b> | <b>2012</b> | <b>2011</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 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         |
|                                                     | <b>-357 509</b> |
| behandlas så att                                    |                 |
| omföring till yttre fond enligt föreningens stadgar | 35 016          |
| i ny räkning överföres                              | -392 525        |
|                                                     | <b>-357 509</b> |

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

Ob  
MN SG

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

CB  
M.A. S.G.

## Balansräkning

Not  
I

2014-12-31

2013-12-31

### 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**

CB  
FW S.G

| <b>Balansräkning</b>                                                                             | <b>Not</b> | <b>2014-12-31</b> | <b>2013-12-31</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
|                                                                                                  | 1          |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                                                  |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                                                              | 5          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                                                                       |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                                                                  |            | 18 278 582        | 16 839 030        |
| Fond för yttre underhåll                                                                         |            | 174 188           | 139 172           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                                                                 |            | <b>18 452 770</b> | <b>16 978 202</b> |
| <i>Ansamlad förlust</i>                                                                          |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                                                                              |            | -279 646          | -232 840          |
| Årets resultat                                                                                   |            | -77 863           | -11 790           |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                                                                    |            | <b>-357 509</b>   | <b>-244 630</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                                                                        |            | <b>18 095 261</b> | <b>16 733 572</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                                                      |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut                                                               | 6          | 3 328 000         | 3 873 000         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                                                      |            |                   |                   |
| 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            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                                                                |            | <b>148 508</b>    | <b>201 688</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                                            |            | <b>21 571 769</b> | <b>20 808 260</b> |
| <b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>                                                |            |                   |                   |
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                                        |            |                   |                   |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |            |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                           |            | 4 500 000         | 4 500 000         |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  |            | <b>4 500 000</b>  | <b>4 500 000</b>  |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                                                                       |            | Inga              | Inga              |

CB  
S.G

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFAR 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

all

56

### 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 balansomsättning.

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

|                        | 2014           | 2013           |
|------------------------|----------------|----------------|
| <b>Nettoomsättning</b> |                |                |
| Årsavgifter            | 443 140        | 437 844        |
| Hysesintäkter          | 58 320         | 58 320         |
| Hyrer garage           | 11 050         | 0              |
|                        | <b>512 510</b> | <b>496 164</b> |

### 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          |
|                                   | <b>346 794</b> | <b>343 723</b> |

\*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.

SG  
cm mW

#### Not 4 Byggnader och mark

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

#### Not 5 Förändring av eget kapital

|                                            | Inbetalda<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>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<br>års resultat: |                       |                         | 35 016                         | -46 806                | 11 790            |
| Årets resultat                             |                       |                         |                                |                        | -77 863           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>15 028 271</b>     | <b>3 250 311</b>        | <b>174 188</b>                 | <b>-279 646</b>        | <b>-77 863</b>    |

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

#### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                                    | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2014-12-31 | Lånebelopp<br>2013-12-31 |
|-----------------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea                                        | 2,960          | 2015-01-28                | 3 373 000                | 3 418 000                |
| Nordea                                        |                |                           | 0                        | 500 000                  |
| Avgår kortfristig del av<br>långfristig skuld |                |                           | -45 000                  | -45 000                  |
|                                               |                |                           | <b>3 328 000</b>         | <b>3 873 000</b>         |

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.

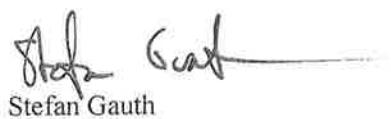
S.G. CB MW

Johanneshov den / 2015.



Carolina Borg

Martin Nilsson



Stefan Gauth



Min revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2015.



Percy Feiff  
Auktoriserad revisor