

Bostadsrättsföreningen Adam 12
Org nr 769611-9580

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

WS

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2014-04-01 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Magnus Fransson	Ordförande	2015
Claes Laine	Ledamot	2016
Björn Persson	Ledamot	2016
Patrik Karlsson	Ledamot	2016
Monica Dahlgren	Suppleant	2015
Siri Wall	Suppleant	2015
Yvonne Landgren	Suppleant	2015

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits Ulrica Sjöden.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 18 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger sedan 2007-10-01 fastigheten Västerås Adam 12 med Adress Agnegatan 8 och 8 A-C. På fastigheten är en byggnad i 3 våningar med källare uppförd samt ett fristående enfamiljshus i ett plan med källare. Nybyggnadsår 1947, värdeår 1989. Under ombyggnad 1988 byttes vatten- och avloppsstammar och fönster, det installerades en ny undercentral, ny ventilationsanläggning och hiss i en uppgång samt yttertakets renoverades.

I bostadshuset finns totalt 19 lägenheter, 10 garage, 4 p-platser med elstolpe, 5 p-platser utan elstolpe och 3 gästparkeringar. Per 2014-12-31 var 17 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt. P-platser samt garage hyrs ut.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

12 st 2 rum och kök

7 st 3 rum och kök

Den totala boytan uppgår till 1 259,6 m².

Under året har 2 lägenheter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal om fastighetsskötsel och lokalvård med Västerås Service och Anläggning.

WS

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har bytt ut vindskivor på taket, renoverat skorstenarna samt fäst fast plåtdelar på taket som börjat lossna. Även garagedörrar har renoverats och målats om för att förlänga dess livslängd.

Efter räkenskapsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 3,5 % fr.o.m. 1 januari 2015 p.g.a. ökade driftkostnader samt kommande underhåll av fastigheten.

Med anledning av de nya K2-reglerna har de progressiva avskrivningsplanerna räknats om till raka planer. Utgångspunkten har varit restvärdet som fördelats linjärt på resterande år enligt tidigare avskrivningsplaner. Denna förändring har medfört ökade avskrivningskostnader på ca 153 000 kr jämfört med tidigare planer. Styrelsen ser med tveksamhet på nyttan av så höga avskrivningar i kombination med avsättningar till underhållsfonden.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett negativt uthålligt kassaflöde som styrelsen har för avsikt att vända till positivt under ett par års sikt. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och kommer framöver att styra föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovisade resultatet.

Flerårsöversikt

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	kr	977 316	960 197	935 271	925 432
Resultat efter finansiella poster	kr	-122 937	62 460	-26 444	13 623
Soliditet	%	56	56	56	56
Likviditet	%	446	358	339	308
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	670	661	661	641
Låneskuld per totala kvm	kr	7 010	7 010	7 010	7 010
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	124	123	118	107
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

WS

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-214 908
Årets resultat	-122 937
	-337 845

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	44 800
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-28 288
I ny räkning balanseras	-354 357
	-337 845

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-122 937
Dispositioner	-16 512
Årets resultat efter dispositioner	-139 449

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	188 612
---	---------

WS

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	977 316	960 197
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		977 316	960 197
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-419 063	-394 224
Periodiskt underhåll	4	-28 288	-
Övriga externa kostnader	5	-52 274	-49 880
Arvoden och personalkostnader	6	-23 105	-23 654
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-247 371	-97 317
Summa rörelsekostnader		-770 101	-565 075
Rörelseresultat		207 215	395 122
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	8 256	8 945
Finansiella kostnader		-338 408	-341 607
Summa finansiella poster		-330 152	-332 662
Resultat efter finansiella poster		-122 937	62 460
Årets resultat		-122 937	62 460
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-122 937	62 460
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		28 288	-
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-44 800	-44 800
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-139 449	17 660

WS

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

19 177 537

19 391 680

Fastighetsförbättringar

9

326 341

359 569

Summa materiella anläggningstillgångar

19 503 878

19 751 249

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

2 400

2 400

Summa finansiella anläggningstillgångar

2 400

2 400

Summa anläggningstillgångar

19 506 278

19 753 649

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

10

1 858

1 903

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

17 005

17 411

Klientmedel i SHB

759 312

646 373

Summa kortfristiga fordringar

778 175

665 687

Kassa och bank

Kassa och Bank

8 136

8 300

Summa kassa och bank

8 136

8 300

Summa omsättningstillgångar

786 311

673 987

Summa tillgångar

20 292 589

20 427 636

W

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

11 449 552

11 449 552

Fond för yttre underhåll

172 100

127 300

Summa bundet eget kapital

11 621 652

11 576 852

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-214 908

-232 568

Årets resultat

-122 937

62 460

Summa fritt eget kapital

-337 845

-170 108

Summa eget kapital

11 283 807

11 406 744

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

8 832 500

8 832 500

Summa långfristiga skulder

8 832 500

8 832 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

26 265

26 265

Leverantörsskulder

34 600

34 346

Övriga skulder

-

5 400

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

115 417

122 381

Summa kortfristiga skulder

176 282

188 392

Summa eget kapital och skulder

20 292 589

20 427 636

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning

9 485 000

9 485 000

Summa ställda säkerheter

9 485 000

9 485 000

W

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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.

Vid redovisningen tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	75 år
Trapp	10 år
Motorvärmare	10 år
Fönster	20 år
Tvättstuga	15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Årsavgifter bostäder	755 568	745 140
Hyror parkering	79 800	79 175
Hyror bostäder	141 948	139 440
Övriga intäkter	-	1 442
Brutto	977 316	965 197
Hyresförluster vakanser parkering	-	-5 000
Summa nettoomsättning	977 316	960 197

WS

Not 3 Driftskostnader

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Fastighetsskötsel	74 668	73 531
Reparationer, löpande underhåll	41 614	23 729
Elavgifter	16 228	18 026
Uppvärmning	155 671	154 585
Vatten och avlopp	34 837	33 565
Renhållning	33 448	31 598
Försäkringar	15 079	14 672
Kabel-TV / Internet	24 232	24 000
Övriga fastighetskostnader	163	-
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	23 123	20 518
Summa driftskostnader	<u>419 063</u>	<u>394 224</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Murning av skorstenar	5 788	-
Byte av vindskivor	22 500	-
Summa periodiskt underhåll	<u>28 288</u>	<u>0</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Revision	8 825	8 534
Föreningsmöten	3 813	3 750
Ekonomisk och administrativ förvaltning	34 052	33 100
Övriga förvaltningskostnader	3 896	3 896
Konsultarvoden	1 088	-
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	<u>52 274</u>	<u>49 880</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Arvode styrelse	17 997	18 000
Sociala kostnader	5 108	5 654
Summa arvoden, personalkostnader	<u>23 105</u>	<u>23 654</u>

WA

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	8 234	8 945
Övriga ränteintäkter	22	-
Summa finansiella intäkter	<u>8 256</u>	<u>8 945</u>

Uppllysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	14 941 428	14 941 428
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 941 428	14 941 428
Ingående ackumulerade avskrivningar	-379 691	-314 070
Årets avskrivningar	-214 143	-65 621
Utgående ackumulerade avskrivningar	-593 834	-379 691
Utgående planenligt värde	<u>14 347 594</u>	<u>14 561 737</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 829 943	4 829 943
Utgående planenligt värde	4 829 943	4 829 943
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>19 177 537</u>	<u>19 391 680</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 400 000	9 400 000
Taxeringsvärde mark	3 000 000	3 000 000
	<u>12 400 000</u>	<u>12 400 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	12 400 000	12 400 000
	<u>12 400 000</u>	<u>12 400 000</u>

W

Not 9 Fastighetsförbättringar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	482 129	317 562
Årets anskaffningar	-	164 567
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	482 129	482 129
Ingående ackumulerade avskrivningar	-122 560	-90 864
Årets avskrivningar	-33 228	-31 696
Utgående ackumulerade avskrivningar	-155 788	-122 560
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>326 341</u>	<u>359 569</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Skattekontot	22	-
Skattefordringar	1 836	1 903
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 858</u>	<u>1 903</u>

Not 11 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	10 613 979	835 573	127 300	-232 568	62 460
Reservering till yttre fond			44 800	-44 800	
Ianspråktagande av yttre fond			-	-	
Balansering av föregående års resultat				62 460	-62 460
Årets resultat					-122 937
Belopp vid årets utgång	10 613 979	835 573	172 100	-214 908	-122 937

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	4,82	2019-03-25	2 000 000
Swedbank Hypotek	3,53	2017-04-25	2 000 000
Swedbank Hypotek	3,45	2023-04-25	2 000 000
Swedbank Hypotek	3,59	2015-04-24	2 832 500
Summa:			8 832 500
Avgår kortfristig del			
Summa skulder till kreditinstitut			8 832 500
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			8 832 500

WS

Not 13 Övriga skulder

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Personalens källskatt	-	5 400
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>5 400</u>

Västerås 2015-03-24

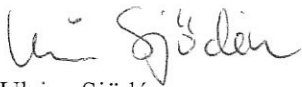

Magnus Fransson


Patrik Karlsson


Claes Laine


Björn Persson

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-03-30.


Ulrica Sjödén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Adam 12

Org.nr 769611-9580

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Adam 12 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 den 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.

US

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 Adam 12 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 bostadsrättslagen.

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 revisionsd 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 bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

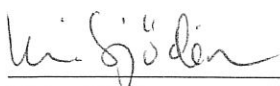
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Västerås den 30 mars 2015



Ulrica Sjödén
Auktoriserad revisor