

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Ädelman Mindre 5

Org. Nr 716420-0573

Räkenskapsåret
2014-01-01 – 2014-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

BVK

BoVera Konsult AB

Bostadsrättsföreningen Ädelman Mindre 5
Org. Nr 716420-0573

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ädelman Mindre 5, Styrmansgatan 9, 114 54 Stockholm, organisationsnummer 716420-0573 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten:

Föreningen registrerades 1987-10-05. År 1995 förvärvade föreningen fastigheten Ädelman Mindre 5. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2009-12-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Medlemsinformation:

Föreningen har per 2014-12-31 totalt 28 medlemmar. 2013-12-31 hade föreningen 29 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Nathalie Berthelius
Elin Risbecker
Moa Strand

Suppleanter:

Lena Görander
Sandra Kolmodin

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2014-05-18. Extra föreningsstämma hölls den 2014-06-02. Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Valberedning:

Monica Lundqvist

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av SBC fram till 2013-12-05. Sedan 2014-01-27 sköts den ekonomiska förvaltningen av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts auktoriserad revisor Kaj Strandberg.

Överlåtelse:

ky Under räkenskapsåret har bostadsrätten till två lägenheter överlåtits.

Fastigheten:

Föreningen äger tomtmark och byggnader med beteckningen Ädelman Mindre 5 i Stockholms kommun. Adress: Styrmansgatan 9, 114 54 Stockholm.

Markareal för tomten uppgår till 495 kvadratmeter. Fastigheten består av 19 st. bostadslägenheter samt 2 st. lokaler. Alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 647 kvadratmeter och lokalytan till 143 kvadratmeter, totalt 1 790 kvadratmeter.

Byggnaden uppfördes 1937-1939 och består av 1 flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1939.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kök

4 st 3 rum och kök

10 st 4 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Försäkring:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2014-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 5 878 740 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår enligt 2013 års taxering till 41 757 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder	15 600 000	25 000 000	40 600 000
Lokaler	855 000	302 000	1 157 000
Summa	16 455 000	25 302 000	41 757 000

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret:

I juni 2014 tog SCB, på uppdrag av styrelsen, fram en uppdaterad underhållsplan för fastigheten. Med stöd av den uppdaterade underhållsplanen kunde styrelsen ta fram en långsiktig budget för föreningen. Mot bakgrund av den långsiktiga budgeten beslutades i augusti om en avgiftssänkning om 30%, vilken trädde i kraft från och med oktober 2014.

Inga stora renoveringsåtgärder har utförts under året. Inga stora renoveringsåtgärder planeras heller till 2016.

Kostnader om 430 491 kr, hänförliga till stambytet som genomfördes 2013, har belastat årets resultat. Detta för att slutfaktureringen inte hanterades i 2013 års bokslut. Slutfaktureringen av stambytet inkluderades i föreningens långsiktiga budget, som ligger till grund för nuvarande avgiftsnivå.

Nyckeltal:

	2014	2013	2012	2011
Summa Intäkter	1 223 467	1 124 821	1 290 185	935 326
Res. efter finansiella poster	-93 307	-448 982	-328 742	-634 670
Balansomslutning	12 215 232	12 238 150	10 635 069	10 208 354
Årsavgift per kvm	471	673	496	468
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	3 569	3 575	2 670	2 068
Genomsnittlig skuldränta	2,62%	2,35%	3,65%	4,43%
Soliditet	50,1%	50,8%	55,8%	61,3%

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	-6 930 852 kronor
Årets resultat	-93 307 kronor
Summa	-7 024 159 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till yttre underhållsfond	41 757 kronor
Att balansera i ny räkning	-7 065 916 kronor

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med minst 0,1% av taxeringsvärdet.

by
Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2014-01-01 – 2014-12-31	2013-01-01 – 2013-12-31
	Not		
Intäkter			
Nettoomsättning	2	1 103 620	1 120 448
Övriga intäkter		119 847	4 373
SUMMA INTÄKTER		1 223 467	1 124 821
Kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 090 463	-1 360 913
Personalkostnader		0	0
Avskrivningar		-70 087	-66 467
Summa Rörelsens kostnader		-1 160 550	-1 427 380
RÖRELSERESULTAT		62 917	-302 559
<u>Finansiella poster</u>			
Finansiella intäkter		1 661	242
Räntekostnader		-157 885	-146 665
Summa Finansiella Poster		-156 224	-146 423
ÅRETS RESULTAT		-93 307	-448 982

BALANSRÄKNING		2014-12-31	2013-12-31
	Not		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark		11 455 298	11 521 765
Inventarier		32 580	0
Summa Anläggningstillgångar	4	11 487 878	11 521 765
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 604	6 604
Skattefordringar		12 358	0
Övriga kortfristiga fordringar		0	83
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	41 258	26 582
Summa Kortfristiga fordringar		60 220	33 269
Kassa och Bank	6	667 134	683 116
Summa Omsättningstillgångar		727 354	716 385
Summa Tillgångar		12 215 232	12 238 150

BALANSRÄKNING		2014-12-31	2013-12-31
	Not		
Eget kapital och Skulder			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital:			
Insatser		10 300 000	10 300 000
Upplåtelseavgifter och kapitaltillskott		1 548 069	1 548 069
Yttre underhållsfond		1 298 040	1 256 283
Summa Bundet eget kapital		13 146 109	13 104 352
Fritt eget kapital:			
Balanserat resultat		-6 930 852	-6 440 113
Årets resultat		-93 307	-448 982
Summa fritt eget kapital		-7 024 159	-6 889 095
Summa Eget Kapital	7	6 121 950	6 215 257
Långfristiga skulder			
Reverslån	8	5 869 488	5 878 740
Summa Långfristiga Skulder		5 869 488	5 878 740
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del fastighetslån		9 252	9 252
Förutbetalda avgifter och hyror		103 796	0
Leverantörsskulder		36 057	0
Skatteskulder		0	484
Övriga kortfristiga skulder		0	25 575
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	9	74 689	108 842
Summa Kortfristiga Skulder		223 794	144 153
Summa Eget kapital och Skulder		12 215 232	12 238 150
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		5 892 618	5 892 618
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter till Resultaträkningen och Balansräkningen

Not 1, Redovisnings och Värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Föreningen följer BFNAR 2009:1 från 1 januari 2014.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.
Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Byggnader skrivs av efter en 200-årig avskrivningsplan.
Stambyte och Balkonger skrivs av efter en 50-årig avskrivningsplan.

Not 2, Nettoomsättning

	2014	2013
Hysesintäkter lokaler	124 089	165 084
Årsavgifter	979 531	955 364
Nettoomsättning	1 103 620	1 120 448

Not 3, Övriga externa kostnader

	2014	2013
Elavgifter	15 331	14 318
Värme	265 088	236 485
Sophantering/Renhållning	24 900	52 230
Vatten och avlopp	21 487	16 311
Hissar service och avtal	15 042	3 543
Lokalvård	41 016	0
Snöröjning	0	6 625
Förbrukningsinventarier	17 297	0
Trädgårdskostnader	1 304	0
Förbrukningsmaterial	1 205	0
Möteskostnader etc.	3 099	0
Kabel-TV	20 434	19 703
Inkasso	2 110	0
Revisionsarvoden	14 085	33 795
Ekonomisk förvaltning	49 749	82 236
Teknisk förvaltning	0	3 937
Serviceavgift branchorgan	4 950	7 859
Bankkostnader	6 745	0
Advokatkostnader	0	127 300
Övriga externa tjänster	19 117	55 528
Rep. Och Underhåll	496 183	633 458
Fastighetsförsäkringar	36 772	33 025
Fastighetsskatt	34 549	34 560
Övriga externa kostnader	1 090 463	1 360 913

Not 4, Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	2014-12-31	2013-12-31
Byggnader och Mark		
Byggnader	6 562 597	6 562 597
Ingående avskrivningar byggnad	-590 619	-557 806
Årets avskrivning byggnad	-32 813	-32 813
Balkonger	743 338	743 338
Stambyte	939 375	939 375
Ingående avskrivn. Stambyte o balkonger	-33 654	0
Årets avskrivn. stambyte och balkonger	-33 654	-33 654
Mark	3 900 728	3 900 728
Utgående planenligt restvärde		
Byggnader och Mark	11 455 298	11 521 765
Inventarier		
Inventarier	36 200	0
Årets avskrivningar inventarier	-3 620	0
Utgående planenligt restvärde		
Inventarier	32 580	0
Utgående planenligt restvärde		
Anläggningstillgångar	11 487 878	11 521 765

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Kabel-TV	5 093	0
Stockholm Vatten	1 446	0
Förutbetald ekonomisk förvaltning	2 751	0
Trygg Hansa försäkring	30 568	26 582
Förutbetalda räntor	1 400	0
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	41 258	26 582

Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro

	2014-12-31	2013-12-31
Nordea affärskonto	355 615	0
Nordea sparkonto	311 519	683 116
Summa Kassa och Bank	667 134	683 116

Not 7, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	10 300 000	1 548 069	1 256 283	-6 440 113	-448 982
Avsättning till yttre fond			41 757	-41 757	
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma				-448 982	448 982
Årets resultat					-93 307
Belopp vid årets utgång	10 300 000	1 548 069	1 298 040	-6 930 852	-93 307

Not 8, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2014-12-31 är 5 878 740 kronor.

Föreningens lån är placerade hos Nordea enligt nedanstående:

Lån 1: 878 740 kr är placerat till en rörlig ränta.

Lån 2: 1 000 000 kr är placerat till en fast ränta på 2,40% fram till 2015-04-15.

Lån 3: 1 500 000 kr är placerat till en fast ränta på 2,40 fram till 2015-04-15.

Lån 4: 1 000 000 kr är placerat till en fast ränta på 2,361.

Lån 5: 1 500 000 kr är placerat till en fast ränta på 2,80% fram till 2016-05-20.

Not 9, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter


	2014-12-31	2013-12-31
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Upplupna kostnader konsultation revisor	0	15 000
Personalcenter, sekreterare	0	6 530
Upplupna kostnader lokalvård	10 015	0
Sophantering	0	2 719
El	2 328	2 695
Värmekostnader	39 209	34 950
Upplupna räntekostnader	8 137	25 198
Upplupna kostnader bokslut och årsredovisning	0	6 750
Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	74 689	108 842


Bostadsrättsföreningen Ädelman Mindre 5
Org. Nr 716420-0573


Underskrifter

Stockholm 2015, *23 mars*

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ädelman Mindre 5

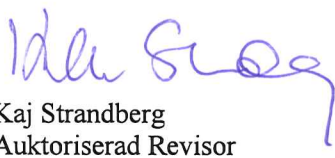

Nathalie Berthelius
Ordförande


Moa Strand
Kassör


Elin Risbecker
Sekreterare

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den *25 mars 2015*


Kaj Strandberg
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ädelman Mindre 5, org.nr 716420-0573

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ädelman Mindre 5 för år 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 31 december 2014 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 Bostadsrättsföreningen Ädelman Mindre 5 för år 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 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 bostadsrättslagen.

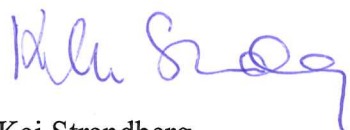
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Stockholm den 25 mars 2015



Kaj Strandberg.

Auktoriserad revisor