

Årsredovisning

Brf Arkitekten 3

Org nr 769614-0057

Styrelsen för Brf Arkitekten 3
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Brf Arkitekten 3

Pelargatan 4, 121 47 Johanneshov, Stockholm

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen förvärvade 2006-07-05 fastigheten Arkitekten 3 i Stockholms kommun. Huset byggdes 1942 och består av ett flerfamiljshus med källare och 7 våningsplan.

Lägenheter o lokaler

Den totala byggnadsytan för bostäder är 1 668 kvm.

Lägenhetsfördelning

14 st 1 rum och kök med en genomsnittlig yta av 30 kvm

4 st 2 rum och kök med en genomsnittlig yta av 42 kvm

24 st 2 rum och kök med en genomsnittlig yta av 45 kvm

Av dessa lägenheter är 39 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

Avgifter och hyror

Intäkter från hyresrätterna utgör cirka 10 % av föreningens totala intäkter.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2013;

Byggnad	17 600 000
Mark	<u>12 000 000</u>
	29 600 000

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom fjärrvärme. I fastigheten finns en värmeväxlare och i lägenheterna vattenradiatorer. Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp och elektrisk kraft.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-06 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades i samband med detta.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2006-06-29.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 56 st medlemmar fördelade på 39 st medlemslägenheter samt 3 hyresgäster.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Den tekniska förvaltningen inklusive trappstädning har utförts av Fastighetsägarna.

Avtal finns med Fortum om el- och fjärrvärmeleverans

Avtal finns med COM Hem för kabel-TV och bredbandsuppkoppling.

Föreningen är ansluten till Fastighetsägarna Stockholm.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2014 haft följande sammansättning

Karin Lindgren	Ledamot, ordförande
Jesper Lexell	Ledamot
Josephine Betschart	Ledamot
Linnea Sundqvist	Ledamot
Elin Tibell	Suppleant
Rickard Berg	Suppleant

Revisorer

Mattias Grinde, Hellström & Hjelm Revision AB

Valberedning

Madelene Häggström och Tobias Eriksson

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 12 protokollförda möten.

Årets överlåtelse

Under året har fyra överlåtelse skett
Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av prisbasbeloppet

Årets händelser

Bytt ut torktumlare och tvättmaskin i tvättstugan.

Bytt teknisk förvaltare. Genomfört reparation av fläktsystem.

Skapat en hemsida för föreningen.

Haft höst och vårstädning.

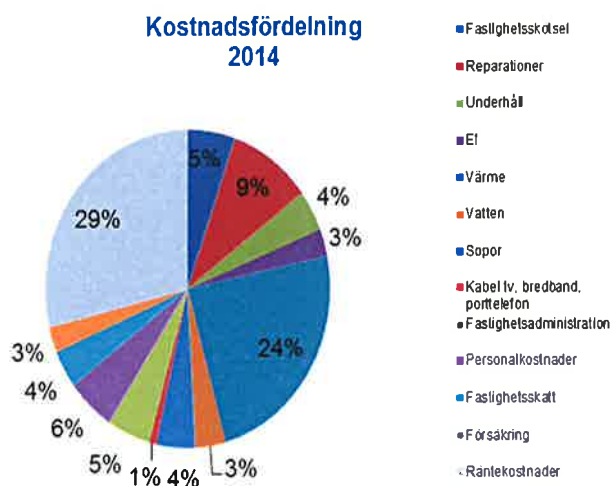
Framtida utveckling

Styrelsen jobbar aktivt med att ha en sund ekonomi och ha en fortsatt välskött förening. Styrelsen kommer att fortsätta amortera av på lån i samma takt som senaste åren vilket minskar sårbarheten på föreningen.

Förhoppningsvis finns det fler som vill vara med i styrelsen och vara med och fatta beslut som påverkar boendet och föreningen. Styrelsen planerar en översyn under 2015 för att upprätta en underhållsplan för framtiden.

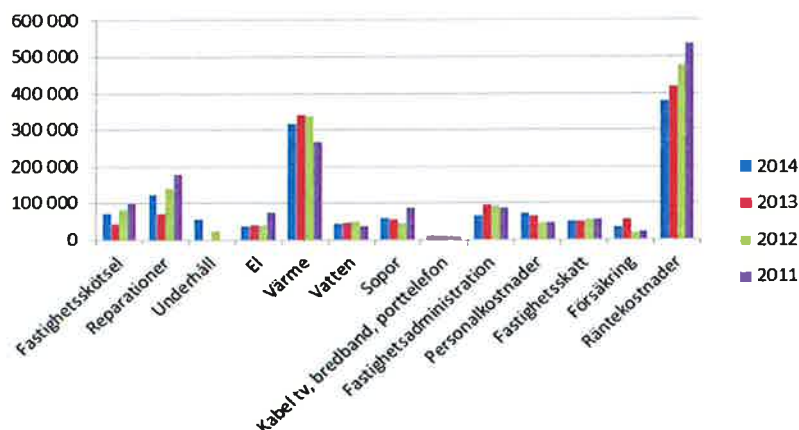
Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Michael Adamsson Fastighetsekonomi AB. Årets avskrivningstakt har höjts till 1 % efter BFNs klargörande av gällande regler.



ml

Kostnadsutveckling



Flerårsjämförelse	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Nettoomsättning	1 723 015	1 722 044	1 692 413	1 651 521
Res. efter finansiella poster	138 011	367 631	222 236	109 753
Soliditet (%)	65,78	65,07	64,36	63,12
Årsavgift/kvm bostadsrättyta, kr	982	983	967	947
Lån per kvm bostadsrättyta, kr	9 533	9 725	9 917	10 429
Lån per total uthyrd kvm	8 933	9 113	9 293	9 772
Genomsnittlig skuldränta %	2,52%	2,72%	2,99%	3,27%
Fastighetens belåningsgrad	35,15%	35,62%	36,26%	38,07%

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Balanserat resultat	769 863
Årets resultat	<u>138 011</u>
	907 874

Styrelsen föreslår stämman att

Enligt stadgarna avsätta	
till yttre fond	88 800
i ny räkning överföres	<u>819 074</u>
	907 874

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

nm

RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 723 316	1 722 045
Summa rörelseintäkter		1 723 316	1 722 045
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-801 629	-717 514
Övriga externa kostnader	3	-64 160	-96 717
Personalkostnader	4	-72 120	-65 470
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-281 948	-70 487
Summa rörelseskostnader		-1 219 857	-950 188
Rörelseresultat		503 459	771 857
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		14 093	13 791
Räntekostnader fastighetslån		-379 541	-418 017
Resultat efter finansiella poster		138 011	367 631
ÅRETS RESULTAT		138 011	367 631

BALANSRÄKNING

	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	42 391 634	42 673 582
		42 391 634	42 673 582
Summa anläggningstillgångar		42 391 634	42 673 582
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	2 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	19 395	34 784
		19 395	37 584
Kassa och bank		2 095 043	1 899 509
Summa omsättningstillgångar		2 114 438	1 937 093
SUMMA TILLGÅNGAR		44 506 072	44 610 675

ml

BALANSRÄKNING

	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 324 092	27 324 092
Upplåtelseavgift		637 998	637 998
Yttre reparationsfond		335 260	246 460
		28 297 350	28 208 550
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		769 863	491 032
Årets resultat		138 011	367 631
		907 874	858 663
Summa eget kapital		29 205 224	29 067 213
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	14 900 000	15 200 000
		14 900 000	15 200 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		142 549	113 641
Leverantörsskulder		110 501	83 342
Skatteskulder		101 933	50 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	45 865	95 856
		400 848	343 462
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 506 072	44 610 675
POSTER INOM LINJEN			
		2014-12-31	2013-12-31
Ställda säkerheter	11	20 300 000	20 300 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

mu

KASSAFLÖDESANALYS

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	503 459	771 857
Återföring gjorda avskrivningar	281 948	70 487
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	785 407	842 344
Erhållen ränta	14 093	13 791
Erlagd ränta	-379 541	-418 017
Kassaflöde från den löpande verksamheten	419 959	438 118
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	18 189	-17 385
Leverantörsskulder- förändring	27 159	35 246
Övriga kortfr. fordringar - förändring	30 227	-81 226
Kassaflöde från rörelseresultat	75 575	-63 365
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-300 000
Årets kassaflöde	195 534	74 753
Likvida medel vid årets början	1 899 509	1 824 756
Likvida medel vid årets slut	2 095 043	1 899 509

ml

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad

1,00%

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2016. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 217 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 217 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsearvoden redovisas under noten personalkostnader.

mi

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2014-01-01 2014-12-31	Kr per/m2	2013-01-01 2013-12-31	Kr per/m2
Årsavgifter bostadsrätt	1 535 283	982	1 536 602	983
Hyreintäkter bostäder	177 736	1 693	175 758	1 674
Pantförskrivnings och överlåtelseavgifter	10 004		9 565	
Övriga intäkter	293		120	
Summa	1 723 316		1 722 045	

Not 2 Driftkostnader

	2014-01-01 2014-12-31	Kr per/m2	2013-01-01 2013-12-31	Kr per/m2
<u>Fastighetsskötsel</u>				
Fastighetsskötsel entreprenad	-21 667	-13	-12 504	-7
Snöröjning o markunderhåll	-3 576	-2	0	0
Städning	-35 547	-21	-20 908	-13
Material	-700	0	-1 685	-1
Bevakning o Besiktningskostnader	-9 176	-6	-7 020	-4
Summa	-70 666		-42 117	

Reparationer

Reparation bostäder	-65 699	-39	-8 813	-5
Reparation gemensamma lokaler	-2 591	-2	0	0
Reparation installationer	-51 537	-31	-60 175	-36
Reparation utvändigt	-3 809	-2	0	0
Reparation tomt	-385	0	-2 366	-1
Summa	-124 021		-71 354	

Underhåll

Underhåll installationer	-54 750	-33	0	0
Summa	-54 750		0	

Taxebundna kostnader och uppvärmning

El	-36 886	-22	-41 718	-25
Värme	-316 119	-190	-342 483	-205
Vatten o avlopp	-44 657	-27	-45 949	-28
Sophämtning	-58 397	-35	-55 075	-33
Kabel tv, bredband, porttelefon	-10 896	-7	-10 898	-7
Summa	-466 955		-496 123	

Fastighetsförsäkring, Fastighetsskatt/-avgift

Fastighetsförsäkring	-34 123	-20	-57 099	-34
Fastighetsskatt bostad	-51 114	-31	-50 820	-30
Summa	-85 237		-107 919	

Summa driftkostnader	-801 629		-717 513	
-----------------------------	-----------------	--	-----------------	--

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014-01-01	Kr	2013-01-01	Kr
	2014-12-31	per/m2	2013-12-31	per/m2
Förvaltningsarvode	-37 640	-23	-41 250	-25
Förhandlingsarvoden	-2 105	-1	-3 792	-2
Revisionskostnader	-14 750	-9	-38 250	-23
Övriga administrationskostnader	-9 665	-6	-13 425	-8
Summa	-64 160		-96 717	

Not 4 Personalkostnader

	2014-01-01	Kr	2013-01-01	Kr
	2014-12-31	per/m2	2013-12-31	per/m2
Styrelsearvoden	-55 000	-33	-50 000	-30
Arbetsgivareavgifter	-17 120	-10	-15 470	-9
Summa	-72 120		-65 470	

Not 5 Avskrivningar enligt plan

	2014-01-01		2013-01-01
	2014-12-31		2013-12-31
Avskrivningar på byggnader	-281 948		-70 487
Summa	-281 948		-70 487

AG

Not 6 Byggnader, mark och markanläggning

	2014-12-31	2013-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	28 194 822	28 194 822
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 194 822	28 194 822
Ingående avskrivningar enligt plan	-528 168	-457 681
Årets avskrivningar enligt plan	-281 948	-70 487
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-810 116	-528 168
Utgående redovisat värde	27 384 706	27 666 654
Mark	15 006 928	15 006 928
Utgående bokfört värde	42 391 634	42 673 582
Taxeringsvärden		
Byggnader	17 600 000	17 600 000
Mark	12 000 000	12 000 000
Summa	29 600 000	29 600 000

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna driftskostnader	3 771	2 331
Förutbetalda räntekostnader	0	17 523
Förutbetald försäkring	12 903	12 206
Förutbetald kabel tv	2 721	2 724
Summa	19 395	34 784

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgift	Yttre repfond	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 324 092	637 998	246 460	491 032	367 631
Resultatdisp.enl föregående års stämmobeslut			88 800	278 831	-367 631
Årets resultat					138 011
Belopp vid årets utgång	27 324 092	637 998	335 260	769 863	138 011

RM

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2014-12-31	2013-12-31
SEB	1,98%	2015-06-28	6 900 000	7 200 000
SEB	2,91%	2015-09-28	8 000 000	8 000 000
Summa			14 900 000	15 200 000
Amortering efter år 5			<u>14 900 000</u>	<u>15 200 000</u>
Summa skuld			14 900 000	15 200 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

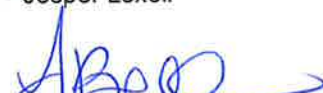
	2014-12-31	2013-12-31
Upplupen fjärrvärme	0	47 699
Upplupen El	0	3 530
Upplupen ränta	5 581	5 520
Upplupen revisionskostnad	14 000	14 000
Upplupna styrelsearvoden inkl arb giv avg	26 284	19 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>0</u>	<u>5 694</u>
Summa	45 865	95 856

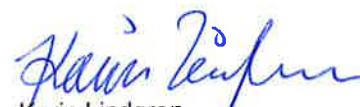
Not 11 Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>20 300 000</u>	<u>20 300 000</u>
Summa	20 300 000	20 300 000

Johanneshov ²⁹³ 2015

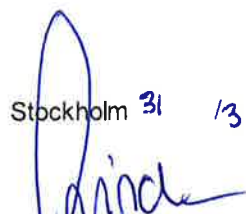

Jesper Lexell


Josephine Betschart


Karin Lindgren


Linnea Sundqvist

Stockholm ³¹ /3 2015


Mattias Grinde
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Arkitekten 3

Org.nr 769614-0057

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Arkitekten 3 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.



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 Arkitekten 3 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.

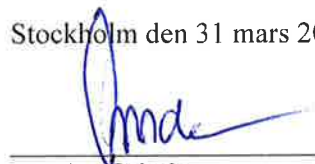
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Stockholm den 31 mars 2015



Mattias Grinde
Auktoriserad revisor