
Årsredovisning

Brf Arkitekten
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 769607-1120

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Arkitekten 1 i Stockholms kommun. På fastigheten finns en byggnader med 38 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1942. Fastighetens adress är Arkadvägen 1 i Johanneshov.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
10	24	4

Dessutom tillkommer:

Lokaler
2

Total bostadsarea:	1 684 m ²
Total lokalarea:	90 m ²

Årets taxeringsvärde	27 152 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	27 152 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 juli 2014 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 646 kr/m²/år.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 74 tkr och planerat underhåll för 114 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2009 och visar på ett underhållsbehov på 404 tkr per år för de närmaste 5 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 404 tkr.

Föreningens underhållsfond

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Installationer	26
Huskropp utvändigt	88

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemskap och organisationsanslutning

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
HSB Ståd AB	Lokalvård
KONE AB	Hisservice
Com Hem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

			Vald t.o.m. årsstämman
Styrelse			
Ordinarie ledamöter		Utsedd av	
Håkan Sjunnesson	Ordförande	Stämman	2016
Christian Eismar	Ledamot	Stämman	2016
Elie Hamangi	Ledamot	Stämman	2016
Styrelsesuppleanter			
Emma Eriksson		Stämman	2015
Peter Östlund		Stämman	2015

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Stämman
---------	---------

Revisorssuppleanter

KPMG AB	Stämman
---------	---------

Valberedning

Charlotta Lindgren Östlund (sammankallande)	Stämman
Ulf Rosenkvist	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 199 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 166 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Medlemmar

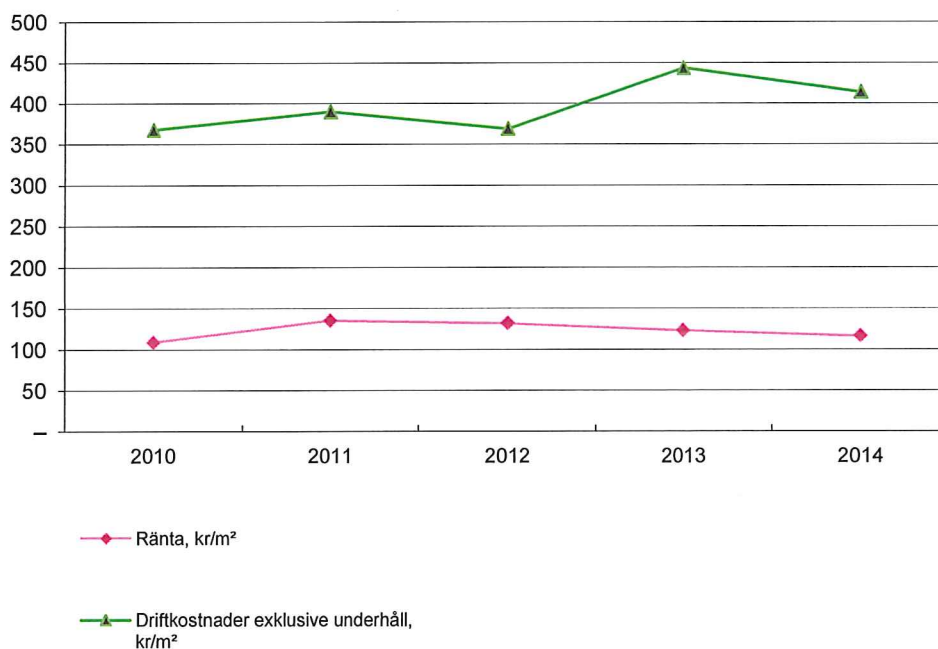
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till: 49

Överlåtelser

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Årets resultat	- 33	- 49	30	- 867	1
Balansomslutning	24 977	26 029	26 099	26 032	26 967
Soliditet	78%	75%	75%	75%	75%
Likviditet	217%	474%	407%	390%	501%
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	414	444	369	390	368
Ränta, kr/m ²	117	124	133	136	109
Lån, kr/m ²	2 988	3 551	3 551	3 551	3 551

Driftskostnad kr/m², ränta kr/m² och Lånkr/m² har bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 813 521
Årets resultat före fondförändring	-32 760
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-403 500
Årets ianspråktagande av underhållsfond	143 181
Summa underskott	-2 106 600

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-2 106 600
----------------------------	------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 231 848	1 215 820
Övriga rörelseintäkter	2	129 512	85 240
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 361 359	1 301 060
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 849 038	- 816 468
Fastighetsadministration	4	- 85 738	- 75 684
Personalkostnader	5	- 58 282	- 51 998
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 199 005	- 199 003
Summa rörelsekostnader		-1 192 063	-1 143 153
Rörelseresultat		169 297	157 907
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	5 300	12 561
Räntekostnader och liknande poster		- 207 356	- 219 832
Summa finansiella poster		- 202 056	- 207 271
Resultat efter finansiella poster		- 32 760	- 49 364
Årets resultat		- 32 760	- 49 364

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	24 238 518	24 413 523
Inventarier, verktyg och installationer	9	96 000	120 000
Summa materiella anläggningstillgångar		24 334 518	24 533 523
Summa anläggningstillgångar		24 334 518	24 533 523
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		8 872	11 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	80 219	65 159
Summa kortfristiga fordringar		89 091	76 715
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	200 000	1 200 000
Summa kortfristiga placeringar		200 000	1 200 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		353 531	218 813
Summa kassa och bank		353 531	218 813
Summa omsättningstillgångar		642 622	1 495 528
SUMMA TILLGÅNGAR		24 977 140	26 029 051

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 555 827	20 555 827
Fond för yttre underhåll		931 771	671 452
Summa bundet eget kapital		<u>21 487 598</u>	<u>21 227 279</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 073 840	-1 764 157
Årets resultat		- 32 760	- 49 364
Summa fritt eget kapital		<u>-2 106 600</u>	<u>-1 813 521</u>
Summa eget kapital		<u>19 380 998</u>	<u>19 413 758</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	5 300 000	6 300 000
Summa långfristiga skulder		<u>5 300 000</u>	<u>6 300 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		65 666	46 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	230 476	268 592
Summa kortfristiga skulder		<u>296 142</u>	<u>315 293</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>24 977 140</u>	<u>26 029 051</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter		15 150 000	15 150 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital.

Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	133	2134
Standardförbättringar	Linjär	20	2027
Markanläggningar	Linjär	20	2025
Inventarier	Linjär	10	2018

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 087 621	1 071 548
Hyrer, lokaler	131 027	131 072
Hyrer, p-platser	13 200	13 200
	<u>1 231 848</u>	<u>1 215 820</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	106 399	79 799
Övriga ersättningar	7 848	4 875
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	—	66
Inkassointäkter	—	500
Övriga rörelseintäkter	15 265	—
	<u>129 512</u>	<u>85 240</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	74 071	53 689
Självrisk	8 900	—
Underhåll	113 931	29 250
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	53 766	53 500
Försäkringspremier	14 587	13 969
Kabel- och digital-TV	117 844	117 845
Fastighetsskötsel	—	56 523
Städning gemensamma utrymmen	22 980	16 250
Obligatoriska besiktningar	2 650	2 551
Övriga utgifter, köpta tjänster	9 713	9 129
Snö- och halkbekämpning	1 594	—
Förbrukningsmateriel	—	5 134
Vatten	38 716	40 807
El	30 663	36 244
Uppvärmning	337 545	361 141
Sophantering och återvinning	22 078	20 437
	<u>849 038</u>	<u>816 468</u>

2014-12-31

2013-12-31

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	70 740	60 327
Juridiska kostnader	225	825
Arvode, yrkesrevisorer	12 225	9 300
Möteskostnader	926	824
Övriga förvaltningskostnader	—	900
Kontorsmateriel	—	1 520
Bankkostnader	405	360
Övriga externa kostnader	1 217	1 628
	<u>85 738</u>	<u>75 684</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	30 500	30 500
Sammanträdesarvoden	15 800	9 600
Summa	<u>46 300</u>	<u>40 100</u>
Sociala kostnader	11 982	11 898
	<u>58 282</u>	<u>51 998</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	138 882	138 882
Byggnadsinventarier	17 231	17 231
Standardförbättringar	18 892	18 890
Maskiner och inventarier	24 000	24 000
	<u>199 005</u>	<u>199 003</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	791	723
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	4 408	11 815
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	21	—
Övriga ränteintäkter	80	23
	<u>5 300</u>	<u>12 561</u>

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnad	18 517 554	18 517 554
Hiss	344 625	344 625
Mark	7 201 271	7 201 271
Elstamsbyte	377 832	377 832
	<u>26 441 282</u>	<u>26 441 282</u>
Summa anskaffningsvärden	26 441 282	26 441 282
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnad	-1 773 238	-1 634 356
Hiss	- 103 387	- 86 156
Elstamsbyte	- 151 134	- 115 013
	<u>-2 027 759</u>	<u>-1 835 525</u>
Årets avskrivning byggnad	- 138 882	- 156 113
Årets avskrivning hiss	- 17 231	- 17 231
Årets avskrivning elstamsbyte	- 18 892	- 18 890
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 202 764</u>	<u>-2 027 759</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 238 518	24 413 523
Varav		
Byggnad	16 605 434	16 744 316
Hiss	224 007	241 238
Mark	7 201 271	7 201 271
Elstamsbyte	207 806	226 698
Taxeringsvärden		
bostäder	26 400 000	26 400 000
lokaler	752 000	752 000
Totalt taxeringsvärde	<u>27 152 000</u>	<u>27 152 000</u>
varav byggnader	14 593 000	14 593 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Tvättstugeutrustning	240 000	240 000
	<u>240 000</u>	<u>240 000</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Tvättstugeutrustning	- 120 000	- 96 000
	<u>- 120 000</u>	<u>- 96 000</u>
Årets avskrivningar	- 24 000	- 24 000
Tvättstugeutrustning	<u>- 24 000</u>	<u>- 24 000</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 144 000</u>	<u>- 120 000</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	96 000	120 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	—	598
Förutbetalda försäkringspremier	16 371	13 098
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 685	17 220
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 458	29 461
Övriga förutbetalda kostnader	11 924	—
Övriga periodiserade kostnader	4 781	4 781
	<u>80 219</u>	<u>65 159</u>

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				200 000	1 200 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	200 000	0,70	tillsvidare		
				<u>200 000</u>	<u>1 200 000</u>

Not 12 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 555 827	19 000 000	671 452	-1 764 157	- 49 364
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			—	—	
Disposition enl. årsstämmobeslut				- 49 364	49 364
Avsättning till underhållsfond			403 500	- 403 500	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 113 931	113 931	
Ianspråktagande av underhållsfond fg år		—	- 29 250	29 250	
Årets resultat					- 32 760
Vid årets slut	1 555 827	19 000 000	931 771	-2 073 840	- 32 760

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån					5 300 000	6 300 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut					<u>5 300 000</u>	<u>6 300 000</u>
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	1,60%	rörligt	3 000 000		1 000 000	2 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,16%	2016-06-27	3 300 000			3 300 000
			6 300 000		1 000 000	5 300 000

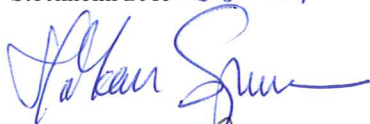
2014-12-31

2013-12-31

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	—	12 411
Upplupna räntekostnader	10 296	30 233
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	9 633
Upplupna elkostnader	5 323	5 783
Upplupna vattenavgifter	1 271	5 490
Upplupna värmekostnader	55 082	49 312
Upplupna revisionsarvoden	11 000	9 400
Upplupna styrelsearvoden	56 379	39 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	—	2 163
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	91 125	104 667
	<u>230 476</u>	<u>268 592</u>

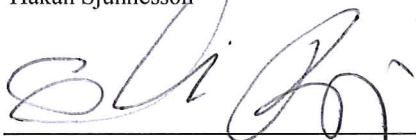
Stockholm 2015- 03 -09



Håkan Sjunnesson



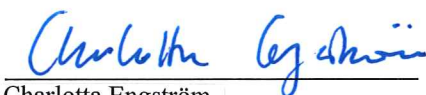
Christian Eismar



Elie Hamamgi

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 april 2015

KPMG AB


Charlotta Engström
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Brf Arkitekten

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Brf Arkitekten i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-
rättsföreningar och fastighetsbolag med
ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning,
fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

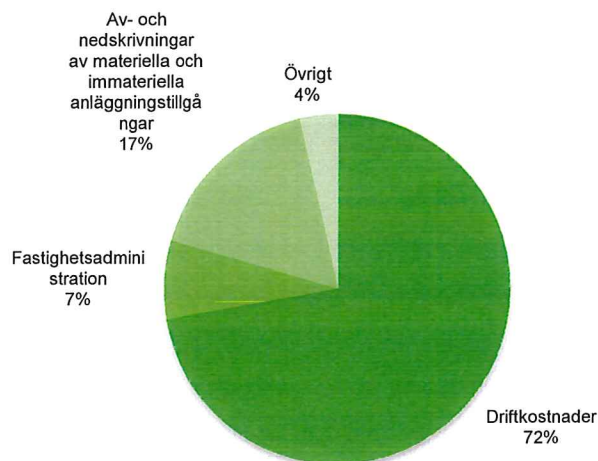
Årsredovisningen är en handling som ger
både långivare och köpare bra möjligheter att
bedöma föreningens ekonomi. Spara därför
alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Nyckeltal

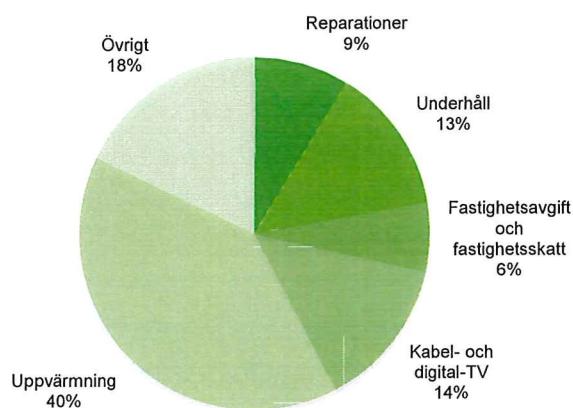
Kostnadsfördelning

	2014	2013
Driftkostnader	849 038	816 468
Fastighetsadministration	85 738	75 684
Personalkostnader	58 282	51 998
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	199 005	199 003
Summa kostnader	1 192 063	1 143 153



Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Reparationer	74 071	53 689
Självrisk	8 900	0
Underhåll	113 931	29 250
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	53 766	53 500
Försäkringspremier	14 587	13 969
Kabel- och digital-TV	117 844	117 845
Fastighetsskötsel	0	56 523
Städning gemensamma utrymmen	22 980	16 250
Obligatoriska besiktningar	2 650	2 551
Övriga utgifter, köpta tjänster	9 713	9 129
Snö- och halkbekämpning	1 594	0
Förbrukningsmateriel	0	5 134
Vatten	38 716	40 807
El	30 663	36 244
Uppvärmning	337 545	361 141
Sophantering och återvinning	22 078	20 437
Summa driftkostnader	849 038	816 468



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2014	2013
	1684	1684
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	44	32
Självrisk	5	0
Underhåll	68	17
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	32	32
Försäkringspremier	9	8
Kabel- och digital-TV	70	70
Fastighetsskötsel	0	34
Städning gemensamma utrymmen	14	10
Obligatoriska besiktningar	2	2
Övriga utgifter, köpta tjänster	6	5
Snö- och halkbekämpning	1	0
Förbrukningsmateriel	0	3
Vatten	23	24
El	18	22
Uppvärmning	200	214
Sophantering och återvinning	13	12
Summa driftkostnader	504	485

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Arkitekten, org. nr 769607-1120

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Arkitekten 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Arkitektens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Arkitekten 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 10 april 2015

KPMG AB



Charlotta Engstrom
Auktoriserad revisor