

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ARKITEKTEN 2013

Org. nr. 769623-7705

ÅR 2014

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2014-01-01 - 2014-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2011-10-11. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-02-14 och nuvarande stadgar registrerades 2012-02-03 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Laboratoriet 6 i Solna kommun.
Adress: Lundagatan 2A-B, 171 63 Solna

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 2 juni 2014

<i>Ordinarie:</i>		<i>Suppleanter:</i>
Robert Jakobsson	Ordförande	Foad Moradi
Anette Torberg	Ledamot	
Per Aldén	Ledamot	
Henrik Westerberg	Ledamot	
Tünde Bandi	Ledamot	

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 2 juni 2014

<i>Ordinarie:</i>		<i>Suppleanter:</i>
Robert Jakobsson	Ordförande	Joan Barhemat
Anette Torberg	Ledamot	
Per Aldén	Ledamot	
Henrik Westerberg	Ledamot	
Foad Moradi	Ledamot	

Per Aldén avgick från styrelsen i December 2014 och flyttade från föreningen under 30/1 2015.

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

KPMG

Valberedning

Mats Englund	Sammanställande
Robert Jakobsson	
Samaneh Majdi	
Agneta Medin	

Bostadsrättsföreningen Arkitekten 2013
769623-7705

Ordinarie föreningsstämman hölls den 2 juni 2014.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 7 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Laboratoriet 6 i Solna kommun.

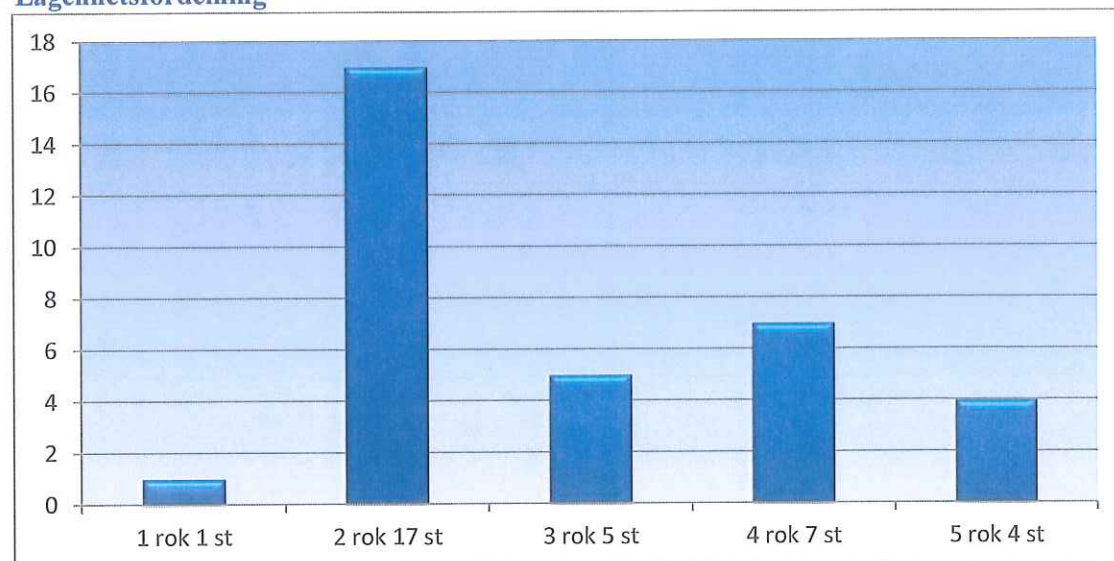
Nybyggnadsår och värdeår är 2013

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	57 000 000	0
Varav byggnader:	38 000 000	0
Varav mark:	19 000 000	0

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam inklusive styrelseansvar samt bostadsrättstillägg.

På fastigheten finns ett lamellhus med två trapphus innehållande 34 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 2 445 kvm.

Lägenhetsfördelning



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Avtal med leverantörer

Kabel-TV	Canal Digital
Bredband	Ownit
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Norrenergi
Vatten	Solna Vatten
Sophämtning	Sita
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Bostadsrättsföreningen Arkitekten 2013
769623-7705

Föreningens ekonomi

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (K2/K3-regelverken). De nya reglerna enligt K2 innebär bland annat att bostadsrättsföreningar fortsättningsvis ska göra avskrivningar på byggnader enligt en bestämd schablon/procentsats. För föreningens räkning innebär det en avskrivningstakt om 100 år med årlig avskringning om 1% av kostnaden för byggnaden.

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och förändring av likvida medel. De nya avskrivningskostnaderna medför att årets resultat är betydligt sämre och de motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnad (se förklaring nedan). I nedanstående beräkning av resultatet har därför avskrivningskostnader bytts ut mot slitagekostnader.

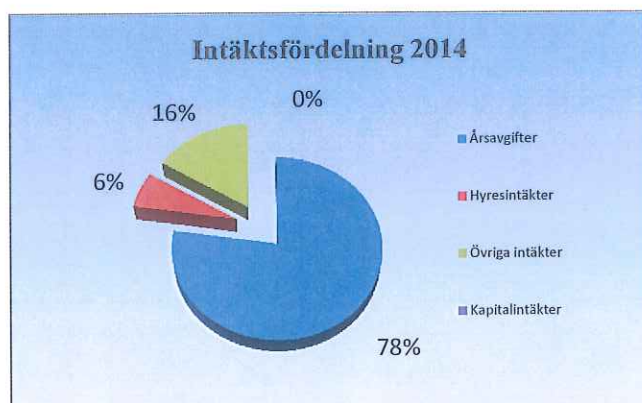
Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Driftkostnader - kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

Kapitalkostnader - räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.

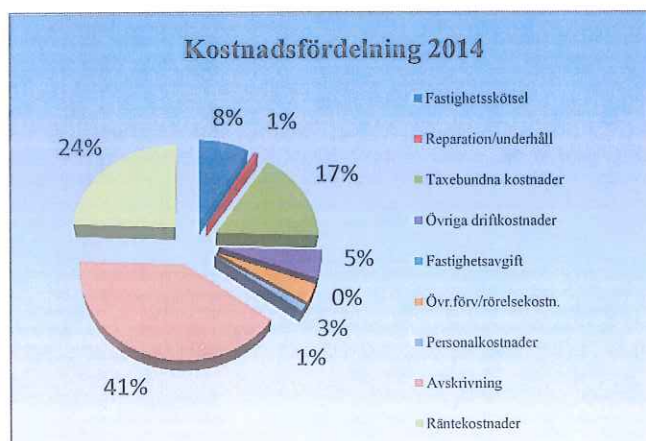
Slitagekostnader - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

Utfall	2014	2013
Intäkter	1 820 043	1 129 032
Driftkostnader	-837 276	-370 096
Kapitalkostnader	-589 394	-363 769
Slitagekostnader	-73 350	-42 788
	320 023	352 379



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 409
Hyresintäkter	116
Övriga intäkter	295
Kapitalintäkter	0
Summa	1 820

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	202
Reparation/underhåll	17
Taxebundna kostnader	398
Övriga driftkostnader	124
Fastighetsavgift	0
Övr.förv/rörelsekostn.	81
Personalkostnader	28
Avskrivning	977
Räntekostnader	589
Summa	2 415



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Skanska var ansvariga för fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och städning fram till och med den 21 maj 2013. Föreningen skulle i efterhand, med Skanska som mellanhand, bli fakturerade för dessa tre områden och fick fakturorna för perioden maj 2013 - maj 2014 i juni 2014. Det innebär att 2013 års kostnader för fastighetsskötsel och teknisk förvaltning om 62 000 kronor och kostnaden för städningen under 2013 om 31 000 kronor belastar 2014 års resultat.

Resultatet för 2014 belastas också av att korrigeringen av medlemmarnas schablonkostnad för el- och vattenförbrukning fram till 2 december 2013 blev klar, och bokfördes, först i maj 2014. Kostnaden för elen var 44 333 kronor och för vatten 18 812 kronor.

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgar ske med lägst 30 kr/kvm (=73 tkr totalt). Årets förslag till avsättning finns under resultatdisposition.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2014 uppgick till 53. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014
Nettoomsättning, tkr	1 820
Resultat efter fin. poster, tkr	-595
Balansomslutning, tkr	122 812
Soliditet, %	82%
Kassalikviditet, %	50%
Snittränta, %	2,74%
Årsavgift, kr/kvm boyta	576
Lån, kr/kvm boyta	8 753
Ränta, kr/kvm boyta	240
Värme, kr/kvm	54
El, kr/kvm	73
Vatten, kr/kvm	23

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

balanserad vinst	302 379
årets förlust	-595 152
	-292 773
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	73 350
till fond för yttre underhåll avsätts utöver stadgar	0
från fond för yttre underhåll ianspråktages	-11 875
i ny räkning överföres	-354 248
	-292 773

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter mm			
Årsavgifter och hyror	1	1 524 828	823 274
Övriga rörelseintäkter	2	295 122	305 498
Summa rörelseintäkter mm		1 819 950	1 128 772
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-201 594	0
Reparationer	4	-5 310	0
Underhåll	5	-11 875	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-398 033	-189 829
Övriga driftkostnader	7	-123 623	-123 803
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-81 118	-56 465
Personalkostnader	9	-27 598	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-976 650	-50 000
Summa rörelsekostnader		-1 825 801	-420 096
Rörelseresultat		-5 851	708 675
Finansiella poster			
Ränteintäkter		93	260
Räntekostnader		-589 394	-363 769
Resultat efter finansiella poster		-595 152	345 167
Årets resultat		-595 152	345 167

Bostadsrättsföreningen Arkitekten 2013
769623-7705

BALANSRÄKNINGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	122 638 350	123 615 000
		122 638 350	123 615 000
Summa anläggningstillgångar		122 638 350	123 615 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	42 946	37 338
		42 946	38 855
Kassa och bank	12	131 114	0
Summa omsättningstillgångar		174 060	38 855
SUMMA TILLGÅNGAR		122 812 410	123 653 855

BALANSRÄKNINGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		101 315 000	101 315 000
Fond för yttre underhåll		42 788	0
Summa bundet eget kapital		101 357 788	101 315 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		302 379	0
Årets resultat		-595 152	345 167
Summa fritt eget kapital		-292 773	345 167
Summa eget kapital		101 065 015	101 660 167
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit (limit 2 900 tkr)		0	115 561
Skulder till kreditinstitut	14	21 400 000	21 400 000
Summa långfristiga skulder		21 400 000	21 515 561
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		20 614	104 427
Övriga kortfristiga skulder		44 722	129 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	282 059	244 063
Summa kortfristiga skulder		347 395	478 128
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		122 812 410	123 653 855
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		22 350 000	22 350 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	1,0%	0,0512%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med f g år.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyror	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	1 408 656	819 190
	Hyresintäkter garage, p-platser mm	116 172	4 084
		1 524 828	823 274
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2014	2013
	Vatten	96 152	94 533
	El	86 335	116 690
	Tv-avgift	108 120	78 316
	Överlåtelse- & pantavgifter	4 222	7 567
	Övriga intäkter	293	8 391
		295 122	305 498
Not 3	Fastighetsskötsel	2014	2013
	Fastighetsskötsel enligt avtal	120 223	0
	Städ	76 295	0
	Hisservice	4 550	0
	Förbrukningsmaterial	526	0
		201 594	0
Not 4	Reparationskostnader	2014	2013
	Reparation installationer	5 310	0
		5 310	0
Not 5	Underhållskostnader	2014	2013
	Underhåll huskropp utv.	11 875	0
		11 875	0
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2014	2013
	El	177 759	94 752
	Fjärrvärme	131 408	60 823
	Vatten	56 128	16 742
	Sophämtning	32 738	17 512
		398 033	189 829
Not 7	Övriga driftkostnader	2014	2013
	Fastighetsförsäkringar	20 273	12 059
	Garagehyror	0	43 200
	Tv/Bredband	103 350	68 544
		123 623	123 803

Bostadsrättsföreningen Arkitekten 2013
769623-7705

Not 8 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2014	2013
Förbrukningsinventarier	195	0
Revisionsarvode	20 000	20 000
Arvode ekonomisk förvaltning	40 752	20 505
Övriga externa tjänster	15 281	15 023
Övriga omkostnader	4 890	937
	81 118	56 465

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2014	2013
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	20 000	20 000
	20 000	20 000

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 9 Anställda och personalkostnader	2014	2013
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden till styrelsen	21 000	0
Arbetsgivaravgifter	6 598	0
	27 598	0

Not 10 Byggnader och mark	2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	97 665 000	0
Årets anskaffningsvärde	0	97 665 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 665 000	97 665 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-50 000	0
Årets avskrivningar	-976 650	-50 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 026 650	-50 000
Mark		
Ingående markvärde	26 000 000	26 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 000 000	26 000 000
Utgående planenligt restvärde	122 638 350	123 615 000
Taxeringsvärden byggnader	38 000 000	0
Taxeringsvärden mark	19 000 000	0
	57 000 000	0

Bostadsrättsföreningen Arkitekten 2013
769623-7705

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014	2013
Tv/Bredband	27 327	22 327
Försäkring	5 150	4 823
Förvaltningsarvode	10 469	10 188
	42 946	37 338

Not 12 Likvida medel	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-595 152	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	976 650	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	381 498	
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 091	
Förändring av kortfristiga skulder	-130 733	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	246 675	
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	0	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	
Årets kassaflöde	246 675	0
Likvida medel vid årets slut	131 114	0
Checkräkningskredit (kredit limit 2 900 000 kr)	0	115 561

Not 13 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	101 315 000	0	101 315 000
Fond för yttre underhåll	0	42 788 *	42 788
Balanserat resultat	0	302 379	302 379
Resultat föregående år	345 167	-345 167	0
Årets resultat	0	-595 152	-595 152
		42 788	
		42 788	

* Avsättning enligt stämmobeslut

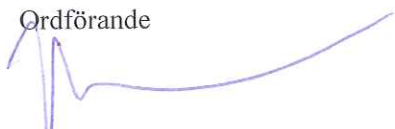
Not 14 Skulder till kreditinstitut	2014	2013
Bank	%-sats	Villkorsändring
Swedbank	2,34%	2015-04-27
Swedbank	2,59%	2017-03-27
Swedbank	2,87%	2019-03-27
Swedbank	3,09%	2021-03-25
		21 400 000
		21 400 000

Bostadsrättsföreningen Arkitekten 2013
769623-7705

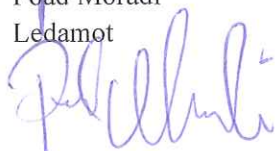
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014	2013
Förskott avgifter & hyror	86 082	96 349
Räntekostnader	92 248	92 247
Styrelsearvode	21 000	0
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	6 598	0
Revisionsarvode	40 000	20 000
Fjärrvärme	14 836	16 472
El	21 295	18 995
	282 059	244 063

Solna den 29/4 2015

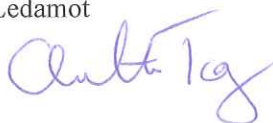
Robert Jakobsson
Ordförande



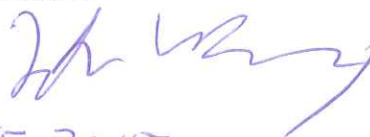
Foad Moradi
Ledamot



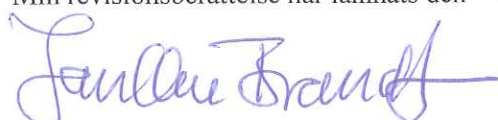
Anette Torberg
Ledamot



Henrik Westerberg
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2015



KPMG
Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Arkitekten 2013, org. nr 769623-7705

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Arkitekten 2013 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 Brf Arkitekten 2013s 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Arkitekten 2013 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.

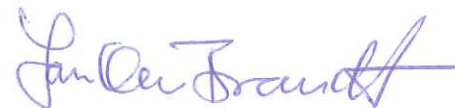
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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 7 maj 2015



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor