

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ARKITEKTEN 2013

Org. nr. 769623-7705

ÅR 2015

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2015-01-01 - 2015-12-31.**

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 8 juni 2015

Ordinarie:

Anette Torberg	Ledamot
Foad Moradi	Ledamot
Henrik Westerberg	Ledamot

Suppleanter:

Joan Barhemat

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2015

Ordinarie:

Henrik Westerberg	Ordförande
Peter Olsson	Ledamot
Mats Englund	Ledamot
Michelle Peng	Ledamot

Suppleanter:

Anna Westerberg

Foad Moradi avgick från styrelsen 2016-02-29 och flyttade från föreningen under mars 2016.

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie:

KPMG

Valberedning

Stämman beslutade att inte ha någon valberedning under året.

Ordinarie föreningsstämma, hölls den 8 juni 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt med varandra i flera föreningsangelägenheter och avhållit 10 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Laboratoriet 6 i Solna kommun.

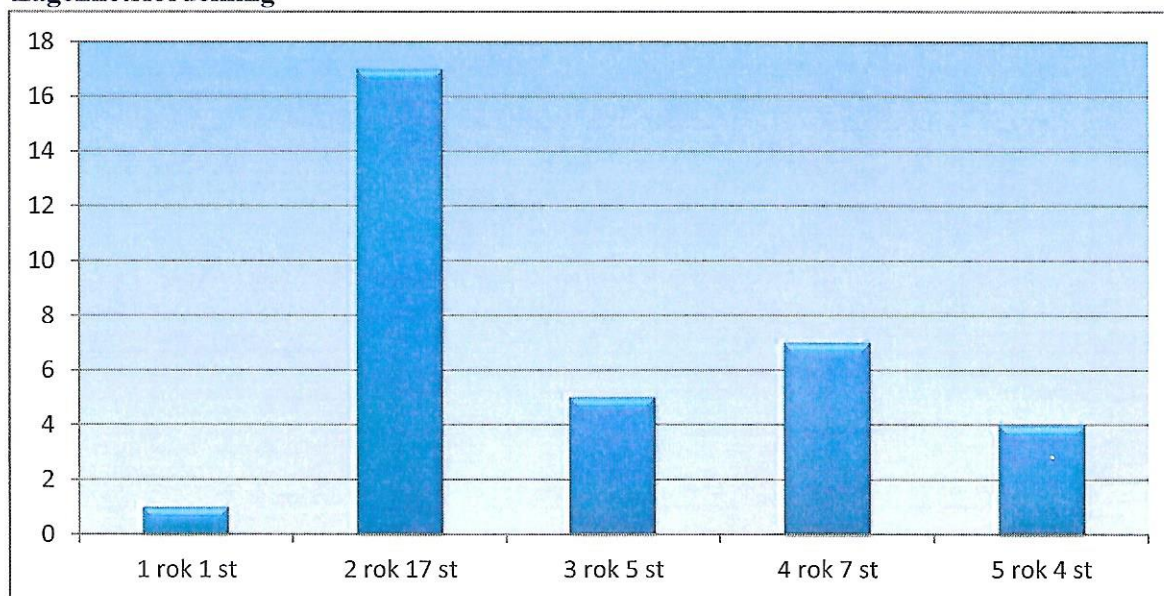
Nybyggnadsår och värdeår är 2013.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam inklusive styrelseansvar samt bostadsrättstillägg.

På fastigheten finns ett lamellhus med två trapphus innehållande 34 lägenheter, samtliga upplåtna som bostadsrätter. 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.

Föreningens medlemmar har skött viss skötsel såsom snöskottning, sandning, ogrärensning mellan stenplattor samt rensning och bortforsling av löv.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna sedan december 2015.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Bostadsrättsföreningen Arkitekten 2013
769623-7705

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	KTC Control AB
Fastighetsskötsel	City Förvaltning AB
Städning	Ren Standard i Stockholm
Hissavtal	Schindler Hiss AB
Kabel-TV	Canal Digital AB
Bredband och telefoni	Ownit Broadband AB
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Vatten	Solna Vatten
Sophämtning	Sita Sverige AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Föreningens ekonomi

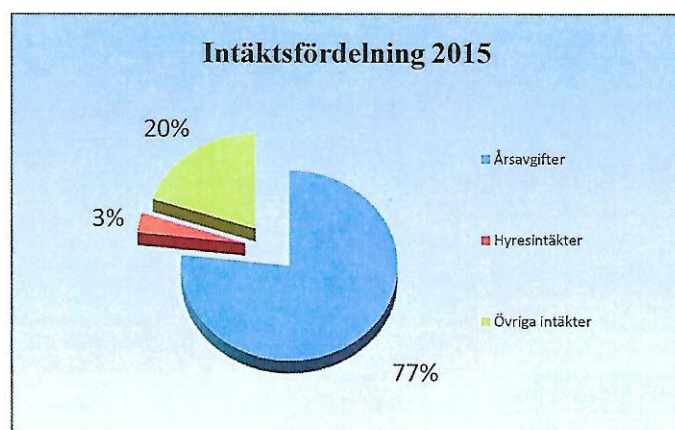
Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; rörelsekostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Rörelsekostnader - 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.

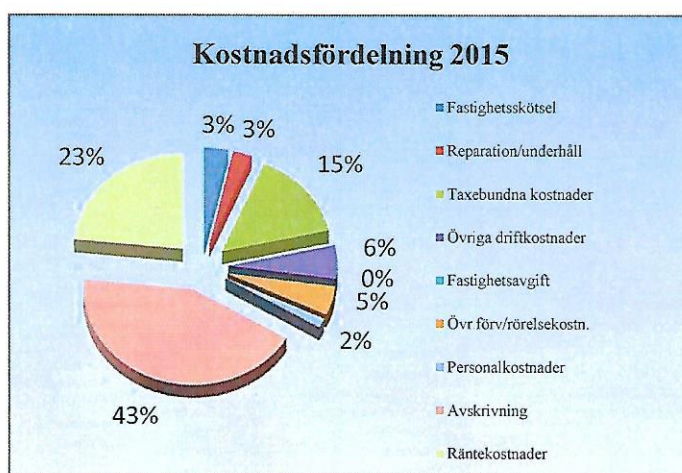
Slitagekostnader - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

Utfall	2015	2014
Intäkter	1 871 014	1 820 043
Rörelsekostnader (exkl årets underhållskostnader)	-737 321	-837 276
Kapitalkostnader	-591 770	-589 394
Slitagekostnader	-73 350	-73 350
	468 573	320 023



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 437
Hyresintäkter	61
Övriga intäkter	373
Kapitalintäkter	0
Summa	1 871

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	80
Reparation/underhåll	63
Taxebundna kostnader	343
Övriga driftkostnader	131
Fastighetsavgift	0
Övr.förv/rörelsekostn.	111
Personalkostnader	35
Avskrivning	977
Räntekostnader	532
Summa	2 271



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har haft en 2-års besiktning av fastigheten och Skanska har under hösten åtgärdat anmärkningar som uppmärksammades av besiktningsmannen. Det finns några anmärkningar kvar som kommer att åtgärdas under 2016.

Fjärravläsning har inte genomförts under 2015 på grund av tekniska problem med lägenheternas mätutrustning.

Underhållsplan och brandskyddsplan kommer att upprättas under 2016. En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) kommer att genomföras under 2016.

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

Medlemsinformation

Under året har 1 (f.å 2) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2015 uppgick till 51 (f.å 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	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	1 498	1 525
Resultat efter fin. poster, tkr	-400	-595
Balansomslutning, tkr	122 267	122 812
Soliditet, %	82%	82%
Kassalikviditet, %	918%	885%
Snittränta, %	2,48%	2,74%
Årsavgift, kr/kvm boyta	588	576
Lån, kr/kvm boyta	8 728	8 753
Ränta, kr/kvm boyta	216	240
Värme, kr/kvm	46	54
El, kr/kvm	67	73
Vatten, kr/kvm	18	23

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-354 248
årets förlust	-399 727
	-753 975
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	73 350
från fond för yttre underhåll ianspråktagas	-25 000
i ny räkning överföres	-802 325
	-753 975

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter mm			
Nettoomsättning	1	1 498 034	1 524 828
Övriga rörelseintäkter	2	372 980	295 122
Summa rörelseintäkter mm		1 871 014	1 819 950
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-616 706	-740 435
Övriga externa kostnader	4	-110 658	-81 118
Personalkostnader	5	-34 958	-27 598
Avskrivningar		-976 650	-976 650
Summa rörelsekostnader		-1 738 971	-1 825 801
Rörelseresultat		132 043	-5 851
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	93
Räntekostnader och liknande resultatposter		-531 770	-589 394
Resultat efter finansiella poster		-399 727	-595 152
Årets resultat		-399 727	-595 152

BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	121 661 700	122 638 350
		121 661 700	122 638 350
Summa anläggningstillgångar		121 661 700	122 638 350
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	43 155	42 946
		43 155	42 946
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	562 256	131 114
		562 256	131 114
Summa omsättningstillgångar		605 411	174 060
SUMMA TILLGÅNGAR		122 267 111	122 812 410

BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		101 315 000	101 315 000
Fond för yttre underhåll		104 263	42 788
Summa bundet eget kapital		101 419 263	101 357 788
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-354 248	302 379
Årets resultat		-399 727	-595 152
Summa fritt eget kapital		-753 975	-292 773
Summa eget kapital		100 665 288	101 065 015
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	21 220 000	21 400 000
Summa långfristiga skulder		21 220 000	21 400 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	120 000	0
Leverantörsskulder		30 677	20 614
Övriga kortfristiga skulder		0	44 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	231 147	282 059
Summa kortfristiga skulder		381 824	347 395
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		122 267 111	122 812 410
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.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	1,0%	1,0%

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 föregående år.

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

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:
Årsavgifter och hyror.

Soliditet:
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:
Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	1 436 784	1 408 656
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	61 250	116 172
		1 498 034	1 524 828
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	Vatten	118 337	96 152
	El	138 902	86 335
	Tv-avgift	108 120	108 120
	Överlåtelse- & pantavgifter	7 560	4 222
	Övriga intäkter	61	293
		372 980	295 122
Not 3	Driftkostnader	2015	2014
	<i>Fastighetsskötsel</i>		
	Fastighetsskötsel enligt avtal	27 999	120 223
	Städ	16 613	76 295
	Hisservice	15 003	4 550
	Markskötsel	14 676	0
	Förbrukningsmaterial	5 453	526
		79 744	201 594
	<i>Reparationskostnader</i>		
	Reparation byggnader	5 843	0
	Reparation hiss	14 097	0
	Reparation installationer	18 428	5 310
		38 368	5 310
	<i>Underhållskostnader</i>		
	Underhåll huskropp utv.	25 000	11 875
		25 000	11 875
	<i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i>		
	El	163 223	177 759
	Fjärrvärme	112 356	131 408
	Vatten	43 668	56 128
	Sophämtning	23 837	32 738
		343 084	398 033
	<i>Övriga driftkostnader</i>		
	Fastighetsförsäkringar	21 371	20 273
	Tv/Bredband	109 139	103 350
		130 510	123 623
	Totalt driftkostnader	616 706	740 435

Bostadsrättsföreningen Arkitekten 2013
769623-7705

Not 4	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Förbrukningsinventarier	29 365	195
	Revisionsarvode	-4 375	20 000
	Arvode ekonomisk förvaltning	41 858	40 752
	Övriga externa tjänster	27 968	15 281
	Övriga omkostnader	15 842	4 890
		110 658	81 118
	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2015	2014
	<i>KPMG</i>		
	Revisionsuppdrag	-4 375	20 000
		-4 375	20 000
Not 5	Anställda och personalkostnader	2015	2014
	Löner, ersättningar och sociala kostnader		
	Arvoden till styrelsen	26 600	21 000
	Arbetsgivaravgifter	8 358	6 598
		34 958	27 598
Not 6	Byggnader och mark	2015	2014
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	97 665 000	97 665 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 665 000	97 665 000
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-1 026 650	-50 000
	Årets avskrivningar	-976 650	-976 650
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 003 300	-1 026 650
	Mark		
	Ingående markvärde	26 000 000	26 000 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 000 000	26 000 000
	Utgående planenligt restvärde	121 661 700	122 638 350
	Taxeringsvärden byggnader	38 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärden mark	19 000 000	19 000 000
		57 000 000	57 000 000

Bostadsrättsföreningen Arkitekten 2013
769623-7705

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015	2014
	Tv/Bredband	27 017	27 327
	Försäkring	5 408	5 150
	Förvaltningsarvode	10 730	10 469
		43 155	42 946
Not 8	Likvida medel	2015	2014
	Den löpande verksamheten		
	Resultat efter finansiella poster	-399 727	-595 152
	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	976 650	976 650
	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	576 922	381 498
	Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
	Förändring av kortfristiga fordringar	-209	-4 091
	Förändring av kortfristiga skulder	-85 571	-130 733
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	491 142	246 674
	Finansieringsverksamheten		
	Amorteringar	-60 000	0
	Förändring checkräkningskredit	0	-115 561
	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-60 000	-115 561
	Årets kassaflöde	431 142	131 114
	Likvida medel vid årets början	131 114	0
	Likvida medel vid årets slut	562 256	131 114
	Checkräkningskredit (kredit limit 350 000 kr)	0	0

Not 9 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	101 315 000	0	101 315 000
Fond för yttre underhåll	42 788	61 475 *	104 263
Balanserat resultat	302 379	-656 627	-354 248
Resultat föregående år	-595 152	595 152	0
Årets resultat	0	-399 727	-399 727
* Avsättning enligt stämmobeslut		73 350	
Ianspråktagande enligt stämmobeslut		-11 875	
		61 475	

Not 10 Skulder till kreditinstitut

			2015	2014
Bank	%-sats	Villkorsändring		
Swedbank	0,75%	90 dagars löptid	5 290 000	5 350 000
Swedbank	2,59%	2017-03-27	5 350 000	5 350 000
Swedbank	2,87%	2019-03-27	5 350 000	5 350 000
Swedbank	3,09%	2021-03-25	5 350 000	5 350 000
Nästa års amortering			-120 000	0
			21 220 000	21 400 000

Årets amortering uppgår till 60 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 120 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till 20 740 tkr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015	2014
Förskott avgifter & hyror	84 180	86 082
Räntekostnader	79 507	92 248
Styrelsearvode	12 600	21 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	3 959	6 598
Revisionsarvode	20 000	40 000
Fjärrvärme	13 092	14 836
El	17 809	21 295
	231 147	282 059

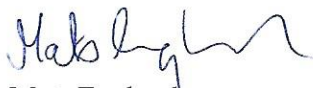
Solna den 10/5-2016



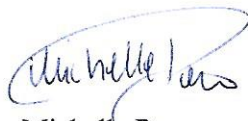
Henrik Westerberg
Ordförande



Peter Olsson
Ledamot



Mats Englund
Ledamot



Michelle Peng
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 maj 2016



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 2015.

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 2015 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 2015.

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.

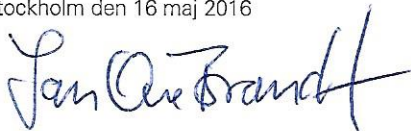
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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 16 maj 2016



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor