

Årsredovisning

Brf Arkitekten 1

716426-2466

för räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Arkitekten 1

ANMÄLAN TILL FÖRENINGSSTÄMMAN

Efter avslutade mötesförhandlingar bjuder föreningen på lättare förtäring
varför anmälan erfordras.

Anmälan lämnas via mail till reino.floren@comhem.se
eller direkt på blanketten

Senaste anmälningsdatum är den 22 april

Vänligen uppge antal som önskar förtäring samt eventuella önskemål
(allergi, gluten- och laktosintolerans) i samband med anmälan

Lägenhet nr _____ kommer med _____ personer

Namn

K A L L E L S E

Härmed kallas samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma:

Dag: Onsdagen den 29 april 2014
Tid: Kl. 18:00
Plats: Föreningslokalen, ingång Gråbrödragatan 13

Dagordning:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.

Stadgeändring

Fråga om antagande av nya stadgar baserade på Riksbyggens normalstadgar från 2014 samt ändrad grund för beräkning av årsavgiften till andelstal och fastställande av andelstal. Föreslagna stadgeändringar framgår i detalj av tidigare via mail utskickat underlag. En översikt av ändringarna finns i bilaga 1 och lägenhetstabell med förslag till andelstal finns i bilaga 2.

- t) Stämmans avslutande.

Brf Arkitekten 1

Översikt av de viktigaste ändringarna av stadgarna

Diskriminering (§ 5 – tidigare § 8)

Bestämmelsen om diskriminering i de nya stadgarna baseras på reglerna i diskrimineringslagen (2008:567), vilken trädde ikraft 1 januari 2009. Tidigare lydelse av diskrimineringsbestämmelsen i stadgarna baserades på 16 kap. 9 § brottsbalken om olaga diskriminering. Noteras ska att olaga diskriminering alltså är brottsligt. Diskrimineringslagen har till ändamål att motverka diskriminering och på andra sätt främja lika rättigheter och möjligheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning eller ålder. Lagen förbjuder diskriminering bland annat vid tillhandahållandet av bostäder.

Ny lydelse.

"Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning eller ålder."

Tidigare lydelse.

"Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion eller sexuell läggning."

Andelsmedlemskap föräldrar och barn (§ 6)

Såväl enligt de tidigare stadgarna som enligt de nya är bostadslägenheterna avsedda för permanentboende åt bostadsrättshavaren. Inte ovanligt är dock att föräldrar och barn vill förvärva bostadslägenhet gemensamt trots att de inte har för avsikt att bo gemensamt i lägenheten. För att ge styrelsen möjlighet att godkänna medlemskap i sådana situationer, utan att bryta mot stadgarna, har de nya stadgarna kompletterats med nedan bestämmelse. Den ger styrelsen möjlighet, men inte skyldighet, att bevilja medlemskap åt föräldrar och barn som förvärvar bostadsrätt gemensamt trots att inte alla ska bo permanent i lägenheten.

"Vid andelsförvärv, där bostadsrätten efter förvärvet innehas av förälder/föräldrar och barn, äger dock styrelsen rätt att bevilja undantag från bosättningskravet och bevilja medlemskap åt förvärvare som inte avser att permanent bosätta sig i lägenheten förutsatt att någon av andelsägarna avser att göra så. Se dock följande stycke angående styrelsens rätt att neka medlemskap vid andelsförvärv."

Styrelsens rätt att neka medlemskap vid andelsförvärv framgår av nedan stycke som språkligt, men inte i sak, har ändrats jämfört med tidigare version av stadgarna.

"Den som förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap. Om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, eller om bostadsrätten avser en bostadslägenhet, sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) är tillämplig, gäller dock vad som anges i 2 kap 3 och 5 §§ bostadsrättslagen."

Upplåtelse av bostadsrätten i andra hand (§§ 16, 18, 24, 39 och 42 - tidigare §§ 12, 36, 41 och 43)

Den 2 juli 2014 träder nya lagregler om upplåtelse av bostadsrätt i andra hand i kraft. Bostadsrättshavaren behöver inte längre ha "beaktansvärda skäl" för att upplåta lägenheten i andra hand utan endast "skäl". Ordet "beaktansvärda" finns därför inte med i § 24 som reglerar upplåtelse av lägenheten i andra hand i de nya stadgarna, tidigare reglerades andrahandsupplåtelse i § 36.

Genom lagändringen ges föreningen rätt att ta ut en avgift av den som upplåter sin lägenhet i andra hand förutsatt att stadgarna innehåller reglering om detta. De nya stadgarna innehåller sådan reglering i § 18, se lydelse nedan, och komplettering har även gjorts i § 16 som reglerar vilka avgifter föreningen får ta ut.

"Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid upplåtelse av bostadsrätten i andra hand ta ut en avgift som ska betalas av bostadsrättshavaren. Avgiften per år uppgår till ett belopp motsvarande tio (10) procent av gällande prisbasbelopp för året lägenheten är upplåten i andra hand. Om lägenheten upplåts under del av år beräknas avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten."

Dröjsmål med betalning av avgiften för andrahandsupplåtelse kan leda till förverkande av bostadsrätten. Möjlighet till återvinning finns på samma sätt som vid försenad årsavgiftsbetalning. Förverkandebestämmelsen (§ 39 – tidigare § 42) och återvinningsbestämmelsen (§ 42 – tidigare § 43) har justerats så att detta framgår.

Fastställande av årsavgiften (§17)

Den allmänna skrivningen om hur styrelsen ska fastställa årsavgiften har uppdaterats (första stycket § 17). Detta med anledning av de nya reglerna om avskrivning av byggnader som innebär att bostadsrättsföreningar inte får tillämpa progressiv avskrivning. Enligt den uppdaterade lydelsen i stadgarna ska styrelsen fastställa årsavgiften så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Enligt den tidigare lydelsen skulle årsavgifterna tillsammans med övriga intäkter täcka föreningens kostnader jämte avsättning till fonder. Vissa har tolkat sistnämnda lydelse som att det strider mot stadgarna att låta föreningen gå med förlust, vilket en del föreningar gör som tillämpar linjär avskrivning men inte tar ut en avgift som täcker hela avskrivningskostnaden. Vad gäller avsättning till fonder ska avsättning till underhållsfond alltså ske vilket regleras i § 38.

Ändring av andelstalen som inte medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen (§ 17)

Styrelsen ges möjlighet att besluta om ändring av andelstalen som görs utan att det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas. Detta är fallet om ändring av alla andelstal görs proportionerligt. Så sker framförallt när en förenings andelstal inte summerar på 1,0 men man vill att de ska göra så.

"Styrelsen får besluta om ändring av andelstal som inte medför rubbning av inbördes förhållanden."

Ändrat ansvar för överlåtelseavgiften (§ 18 – tidigare § 12)

Betalningsansvaret för överlåtelseavgiften har flyttats från överlåtaren till förvärvaren. Detta med anledning av att det ibland har varit svårt att få betalt av den

som lämnat föreningen och betalningsviljan torde vara större hos den som just blivit medlem i föreningen.

Fördelning av underhållsansvaret för lägenheten mellan föreningen och bostadsrättshavaren - ändringar och kompletteringar (§§ 26-29 – tidigare § 31)

Ändring har skett av underhållsansvaret för viss inredning och underhållsansvaret har uttryckligen reglerats inom ett par områden där sådan reglering tidigare saknades, se nedan. Vidare har förtydligats att föreningens ansvar endast avser inredning och installationer som föreningen försett lägenheten med. Detta för att undvika oklarheter vad gäller ansvaret för egendom som bostadsrättshavaren tillfört lägenheten (t.ex. inglasning). Därtill anges att bostadsrättshavaren ansvarar för egendom som bostadsrättshavaren eller tidigare bostadsrättshavare tillfört lägenheten.

Ändringar och kompletteringar

- Ytterdörren med tillhörande karmar – ansvaret flyttas från Brh till föreningen
- Balkong- och altandörrar med tillhörande karmar. Anges uttryckligen att föreningen har ansvaret.
- Takterrass. Anges uttryckligen att Brh ansvarar för renhållning och snöskottning (tidigare angavs endast att Brh ansvarade för renhållning och snöskottning av balkong, altan och uteplats)
- Fönsterkarmar – ansvaret flyttas från Brh till föreningen
- Ledningar och anordningar för informationsöverföring – Idag saknas reglering. Brh får ansvaret för ledningar och anordningar som är synliga i lägenheten, föreningen för övrigt.
- Eldstäder och rökanaler. Idag saknas uttrycklig reglering. Brh får ansvaret för eldstäder och föreningen för rökanaler.
- Elektrisk handdukstork. Idag saknas reglering. Brh får ansvaret.
- Värmepanna/värmepump. Idag saknas reglering (och ansvaret hanteras olika i olika föreningar). Föreningen får ansvaret.
- Brevinkast. Ansvaret flyttas från Brh till föreningen.
- Fastighetsboxar, brevlådor, staket. Idag saknas reglering. Föreningen får ansvaret.

Allmänt om styrelsens uppgifter m m (§§ 47 och 49 – tidigare § 16)

I de nya stadgarna anges att *styrelsen ska arbeta för utbildning av och information till medlemmarna*. Tidigare angavs att styrelsen skulle arbeta för *studie- och fritidsverksamhet*. Därefter anges, nu liksom tidigare, att styrelsen ska lösa frågor i samband med skötseln av föreningens egendom så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas.

I de nya stadgarna finns inte den tidigare skrivningen med enligt vilken styrelsen *genom olika aktiviteter skulle öka medlemmarnas samhörighet*. Däremot anges alltså att styrelsen med hänsyn till bostadsrättshavarnas olika förutsättningar ska skapa likvärdiga möjligheter för alla att nyttja bostadsrätten.

Enligt de nya stadgarna ska brandskyddsansvarig utses. Vidare har studieorganisations ersatts med en utbildningsansvarig. Därtill anges att miljöansvarig kan utses. Bestämmelsen om styrelsens funktionärer lyder enligt nedan.

"Om inte föreningsstämman beslutar annat, ska styrelsen inom sig utse ordförande vid det styrelsesammanträde som hålls i anslutning till den ordinarie föreningsstämman eller i anslutning till extra föreningsstämma i den mån styrelseval har förekommit på sådan stämma. Om stämman väljer att utse ordförande ska styrelsen inom sig utse en vice ordförande. Vid samma styrelsesammanträde ska även sekreterare, brandskyddsansvarig, och i förekommande fall, utbildningsansvarig samt miljöansvarig utses."

Beslut om bostadsrättstillägg och kollektivanslutning till bredband m m (§ 53)

Rätten för föreningen att teckna bostadsrättstillägg och avtal om kollektivanslutning till bredband, telefoni, betal-TV och liknande förmedlade tjänster regleras. I dagsläget råder oklarhet om hur sådana beslut ska fattas när inget anges i stadgarna. Vare sig lagregler eller vägledande praxis finns.

Styrelsen ges rätt att teckna bostadsrättstillägg för lägenheterna medan stämmobeslut krävs för kollektivanslutning till bredband, telefoni, betal-TV och liknande förmedlade tjänster, se nedan.

"Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta att teckna försäkring som omfattar bostadsrätthavarens underhålls- och reparationsansvar, s k bostadsrättstillägg."

"Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande träffa avtal om att ansluta lägenheterna till bredband, telefoni, TV-betalkanaler eller liknande förmedlade tjänster."

Valberedningen, antal ledamöter och uppgifter (§ 57)

Stadgarna har kompletterats med bestämmelse om antal ledamöter och uppgifter för valberedningen. Tidigare angavs endast i dagordningen till ordinarie föreningsstämma att valberedning ska väljas.

"Vid ordinarie föreningsstämma utses årligen minst två (2) ledamöter till valberedningen. Deras uppdrag gäller för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits."

"Valberedningens uppgift är att föreslå valbara och lämpliga kandidater till förtroendeposter som föreningsstämman ska välja."

Personlig kallelse (tidigare § 27)

Skrivningen att styrelsens ledamöter och suppleanter för dessa, liksom revisorer och suppleanter för dessa, ska kallas personligen finns inte med i de nya stadgarna.

Ombud vid föreningsstämma (§ 62 – tidigare § 26)

Ombudsbestämmelsen har kompletterats med uttrycklig skrivning om vad som gäller när flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt i frågan om deras möjlighet att företräda annan medlem som ombud.

Vilka som får vara ombud har ändrats, "närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen" har tagits bort och "föräldrar, syskon och barn" har tillkommit. Bestämmelsen lyder numera

Ombud får endast vara:

- *annan medlem (innehåller flera medlemmar bostadsrätt gemensamt får endast en av dem företräda annan medlem som ombud)*
- *medlemmens make/registrerad partner*
- *sambo*
- *föräldrar*
- *syskon*
- *barn.*

Övriga ändringar

Utöver ovan ändringar i sak har stadgarna ny systematik. Bestämmelser har flyttats och delats upp och bestämmelser som handlar om samma ämne, t.ex. hur lägenheten får användas, har samlats under gemensamma rubriker. Förhoppningsvis gör detta det lättare att hitta i stadgarna. Vidare har vissa språkliga ändringar gjorts. Avslutningsvis har bestämmelser som mer eller mindre är avskrift av lagtext markerats med en svag grå linje i vänstermarginalen. Efter som dessa bestämmelser baseras på lag, kan anpassningar som huvudregel inte göras av dessa.

Brf Arkitekten 1

Fördelning av årsavgifterna enligt andelstal medför inte någon förändring av årsavgifterna.

Objektsnr	Adress	Andelstal	Månadsavgift
0101	VASAVÄGEN 14	0,075171	5 654
0102	VASAVÄGEN 14	0,062998	4 738
0104	VASAVÄGEN 14	0,076739	5 771
0205	VASAVÄGEN 14	0,064001	4 813
0207	VASAVÄGEN 14	0,076623	5 763
0308	VASAVÄGEN 14	0,064001	4 813
0310	VASAVÄGEN 14	0,076623	5 763
0411	VASAVÄGEN 14	0,064001	4 813
0614	VASAVÄGEN 14	0,053951	4 058
0103	GRÅBRÖDRAGATAN 13	0,040617	3 055
0206	GRÅBRÖDRAGATAN 13	0,042748	3 215
0309	GRÅBRÖDRAGATAN 13	0,042748	3 215
0412	GRÅBRÖDRAGATAN 13	0,065511	4 927
0413	GRÅBRÖDRAGATAN 13	0,034746	2 613
0615	GRÅBRÖDRAGATAN 13	0,159523	0

Innehållsförteckning

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

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen äger fastigheten Arkitekten 1 i Linköpings kommun. På fastigheten finns en byggnad med 14 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1925. Fastighetens adress är Vasavägen 14 och Gråbrödragatan 13 i Linköping.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
4	5	1	4

Total bostadsarea: 1 637 m²

Årets taxeringsvärde 21 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 21 800 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 april 2013 då den sänktes med 5 %.

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

Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 464 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 23 tkr och planerat underhåll för 411 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".



Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i dec 2013 och visar på ett underhållsbehov om 131 tkr per år för de närmaste 18 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 80 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 80 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Hiss	313
Målning av fönster mm	98

Planerat underhåll kommande år

Målning utvändigt av resterande fönster

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

Efter den senaste stämman 2014-05-07 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Christine Sonnhag	Ordförande	Stämman	2016
Oskar Callenäs	Vice ordförande	Stämman	2016
Reino Florén	Sekreterare	Stämman	2015
Kaj Kindstrand	Ledamot	Stämman	2015

Styrelsesuppleanter

Sture Berg	Stämman	2015
------------	---------	------

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Benjamin Grossman	Föreningsrevisor	Stämman	2015
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2015

Revisorssuppleanter

Gabrielle Danielsson	Stämman	2015
----------------------	---------	------

Valberedning

Nils-Erik Eriksson	Stämman	2015
Paula Kindstrand	Stämman	2015

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre underhållskostnader. Driftkostnaderna i föreningen är i stort sett oförändrade jämfört med föregående år om underhållskostnaderna exkluderas. Se graf på nästa sida.

I resultatet ingår avskrivningar med 115 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -223 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.

Styrelsen

Styrelsen har under 2014 genomfört 6 protokollförda arbetsmöten. Utöver arbetsmöten är föreningsstämma, konsituerande möte och budgetmöte protokollförda.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 21 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret en överlåtelse av bostadsrätt skett. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

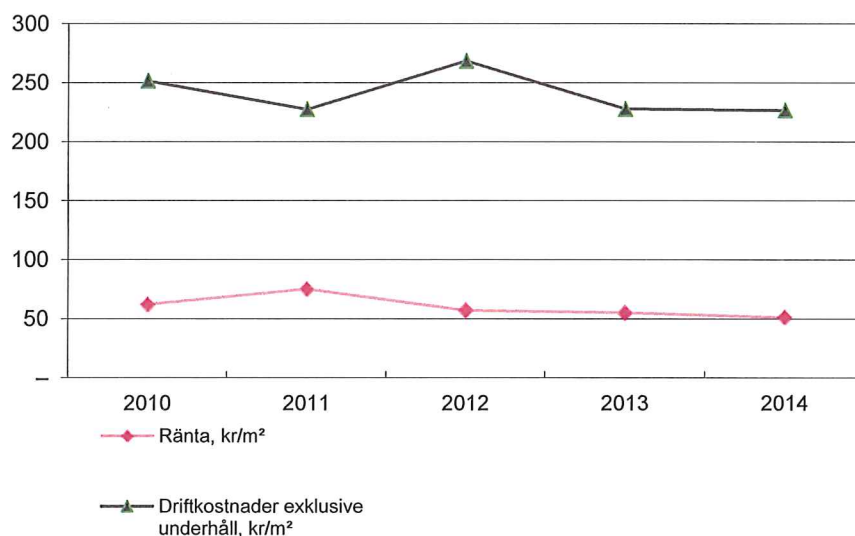
Föreningens medlemsinformation presenteras i FöreningsNytt som distribueras till varje brf-innehavare. Under 2014 har sex FöreningsNytt utkommit. Informationen omfattar aktuella händelser och beslut som berör alla i Brf Arkitekten 1.

Utöver FöreningsNytt annonseras akuta åtgärder och händelser på våra informationstavlor i respektive entré.

13

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	773	784	813	815	816
Resultat efter finansiella poster	- 338	- 37	- 37	- 29	90
Avsättning till underhållsfond kr/m²	80	67	67	66	66
Balansomslutning	15 431	15 838	15 975	15 961	16 144
Soliditet	78%	78%	78%	78%	76%
Likviditet	295%	433%	339%	353%	419%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	463	470	488	488	488
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	227	228	268	227	251
Ränta, kr/m²	51	55	57	75	62
Lån, kr/m²	1 984	1 993	2 035	2 057	2 224

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m², ränta kr/m² samt lån kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	453 228
Årets resultat före fondförändring	-338 070
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-130 700
Årets ianspråktagande av underhållsfond	130 700
Summa överskott	115 158

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 115 158

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	769 909	780 164
Övriga rörelseintäkter	2	3 435	3 435
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>773 344</u>	<u>783 599</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 860 029	- 596 161
Fastighetsadministration	4	- 60 275	- 59 389
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		- 114 955	- 85 826
Summa rörelsekostnader		<u>-1 035 259</u>	<u>- 741 376</u>
Rörelseresultat		- 261 915	42 223
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 539	12 516
Räntekostnader för fastighetslån		- 82 694	- 91 854
Summa finansiella poster		<u>- 76 155</u>	<u>- 79 338</u>
Resultat efter finansiella poster		- 338 070	- 37 115
Årets resultat		<u>- 338 070</u>	<u>- 37 115</u> #B

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	14 947 404	15 062 359
Summa materiella anläggningstillgångar		14 947 404	15 062 359
Summa anläggningstillgångar		14 947 404	15 062 359
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 249	390
Övriga fordringar		147	2 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	29 770	34 096
Summa kortfristiga fordringar		31 166	36 712
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	7	370 000	600 000
Summa kortfristiga placeringar		370 000	600 000
Kassa och bank			
Förvaltningskonto i Swedbank		82 653	139 141
Summa kassa och bank		82 653	139 141
Summa omsättningstillgångar		483 819	775 853
SUMMA TILLGÅNGAR		15 431 223	15 838 212

JS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 942 570	11 942 570
Fond för yttre underhåll		—	—
Summa bundet eget kapital		11 942 570	11 942 570
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		453 228	490 343
Årets resultat		- 338 070	- 37 115
Summa fritt eget kapital		115 158	453 228
Summa eget kapital		12 057 728	12 395 798
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 209 260	3 263 100
Summa långfristiga skulder		3 209 260	3 263 100
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	40 000	34 880
Leverantörsskulder		21 864	27 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	102 371	117 010
Summa kortfristiga skulder		164 235	179 314
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 431 223	15 838 212
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning till säkerhet för fastighetslån		15 500 000	15 500 000
Summa ställda säkerheter		15 500 000	15 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. 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
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % 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. *Bo*

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2102

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	758 532	768 505
Hyrer, lokaler	11 377	11 659
	<u>769 909</u>	<u>780 164</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter (Annexet)	3 435	3 435
	<u>3 435</u>	<u>3 435</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	22 996	21 665
Underhåll	410 550	144 269
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	17 038	16 940
Försäkringspremier	22 233	20 584
Kabel- och digital-TV	50 008	45 138
Fastighetsskötsel	51 876	56 093
Systematiskt brandskyddsarbete	1 910	—
Obligatoriska besiktningar	7 016	1 621
Snö- och halkbekämpning	10 138	23 771
Drift och underhåll Tekniska Verken	25 000	—
Förbrukningsmateriel	2 767	2 103
Vatten	30 889	31 995
El	21 819	26 708
Uppvärmning	162 791	182 993
Sophantering och återvinning	22 999	22 281
	<u>860 029</u>	<u>596 161</u>

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	26 248	30 942
Arvode, yrkesrevisorer	8 200	7 918
Övriga externa kostnader	25 827	20 529
	<u>60 275</u>	<u>59 389</u>

Not 5 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	11 064 845	11 064 845
Mark	4 831 376	4 831 376
Summa anskaffningsvärden	<u>15 896 221</u>	<u>15 896 221</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 833 862	- 748 036
	<u>- 833 862</u>	<u>- 748 036</u>
Årets avskrivning byggnader	- 114 955	- 85 826
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 948 817</u>	<u>- 833 862</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 947 404	15 062 359
Varav		
Byggnader	10 116 028	10 230 983
Mark	4 831 376	4 831 376
Totalt taxeringsvärde	<u>21 800 000</u>	<u>21 800 000</u>
varav byggnader	15 000 000	15 000 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	239	5 026
Förutbetalda försäkringspremier	16 994	16 568
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 537	12 502
	<u>29 770</u>	<u>34 096</u>

Not 7 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen		370 000	600 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	370 000	0,75	2015-03-01
		<u>370 000</u>	<u>600 000</u>

Not 8 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse-avgifter	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 226 483	10 716 087	—	490 343	- 37 115
Disposition enl årsstämmobeslut				- 37 115	37 115
Avsättning till underhållsfond			130 700	- 130 700	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 130 700	130 700	
Årets resultat					- 338 070
Vid årets slut	1 226 483	10 716 087	—	453 228	- 338 070

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	3 249 260	3 297 980
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	<u>- 40 000</u>	<u>- 34 880</u>
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	3 209 260	3 263 100

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	1,62%	2015-03-28	1 297 980		8 720	1 289 260
SEB BOLÅN AB	2,68%	2015-12-28	2 000 000		40 000	1 960 000
			3 297 980		48 720	3 249 260

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 40 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 40 000 kr årligen med nuvarande amorteringsvillkor.



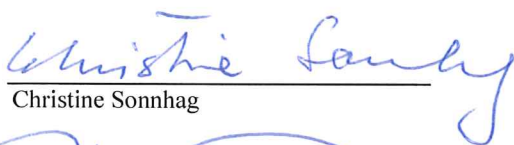
2014-12-31

2013-12-31

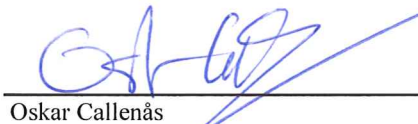
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	1 162	1 299
Upplupna elkostnader	800	—
Upplupna vattenavgifter	2 959	—
Upplupna värmekostnader	24 947	23 386
Upplupna kostnader för renhållning	2 499	—
Upplupna revisionsarvoden	4 500	4 488
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 000	19 635
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	50 504	68 202
	<u>102 371</u>	<u>117 010</u>

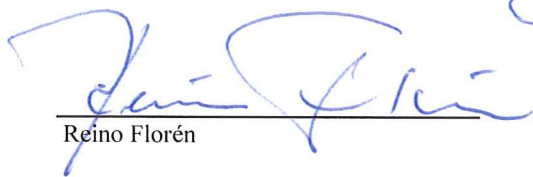
Linköping 2015-04-01



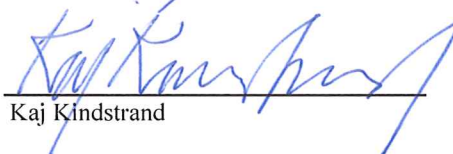
Christine Sonnhag



Oskar Callenäs

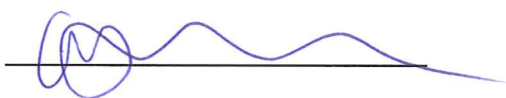
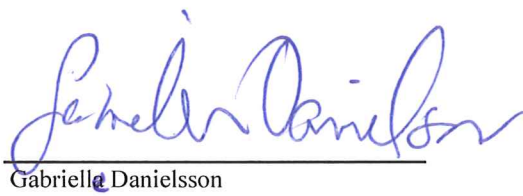


Reino Florén



Kaj Kindstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-09


Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Gabriella Danielsson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Arkitekten 1, org. nr 716426-2466

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Arkitekten 1 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar och stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och har haft i uppdrag att utföra revision av styrelsens förvaltning 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 har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag 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.

Norrköping den 9 april 2015

Maria Johansson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

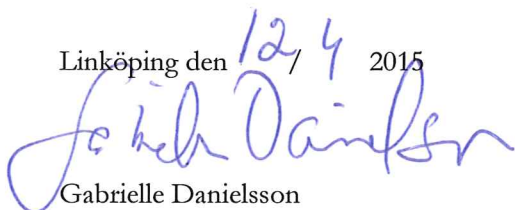
Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i Brf Arkitekten 1, organisationsnummer 716426-2466

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Brf Arkitekten 1 för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Linköping den 12/4 2015



Gabrielle Danielsson
Föreningsrevisor

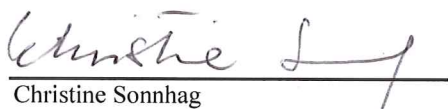
Budget 2015

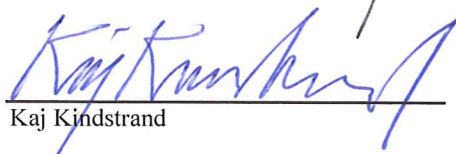
Belopp i tkr	Budget 2015	Prognos 2014	Budget 2014	Utfall 2013
RÖRELSENS INTÄKTER				
Årsavgifter och hyror				
Årsavgifter, bostäder	758	759	759	769
Hyror, lokaler	10	10	11	11
	769	769	769	780
Övriga förvaltningsintäkter				
Annexets avgifter	3	3	3	3
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	0	0	2
	3	3	3	5
RÖRELSENS INTÄKTER	772	772	773	785
RÖRELSENS KOSTNADER				
Reparationer och underhåll				
Reparationer	-25	-20	-10	-22
Nedlagda underhållskostnader	-100	-411	-50	-144
	-125	-431	-60	-166
Fastighetsskatt				
Fastighetsskatt	-17	-17	-19	-17
	-17	-17	-19	-17
Driftkostnader				
Fastighetsförsäkring	-23	-22	-22	-21
Arvode förvaltning	-28	-28	-28	-31
Kabel-TV	-50	-50	-50	-45
Arvode auktoriserad revisor	-8	-8	-8	-8
Fastighetsskötsel	-53	-52	-51	-56
Obligatoriska besiktningar	-5	-9	-3	-2
Snö- och halkbekämpning	-10	-10	-10	-24
Vatten	-35	-34	-33	-32
El	-26	-26	-29	-27
Uppvärmning	-179	-174	-197	-183
Sophantering	-24	-23	-23	-22
Drift och underhåll Tekniska Verken	-25	-25	-25	0
	-467	-461	-478	-450
Övriga kostnader				
Övriga externa kostnader	-15	-15	-15	-23
	-15	-15	-15	-23
Avskrivningar av anl. tillgångar				
Byggnader	-115	-115	-90	-86
	-115	-115	-90	-86
RÖRELSENS KOSTNADER	-739	-1 039	-662	-742

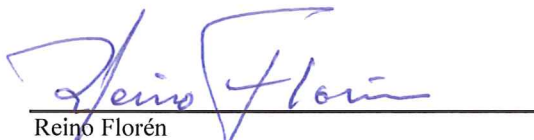
Belopp i tkr	Budget 2015	Prognos 2014	Budget 2014	Utfall 2013
FINANSIELLA POSTER				
Ränteintäkter				
Ränteintäkter spec. utlån till RB	3	8	10	13
	3	8	10	13
Räntekostnader				
Räntekostnader, fastighetslån	-82	-84	-92	-92
	-82	-84	-92	-92
FINANSIELLA POSTER	-79	-76	-82	-79
ÅRETS RESULTAT FÖRE FOND FÖRÄNDR	-46	-343	28	-36
Tillägg till resultaträkningen				
Avsättning till underhållsfond	-130	-130	-131	-109
Ianspråkstagande av underhållsfond	100	130	50	115
ÅRETS RESULTAT EFTER FOND FÖRÄNDR	-76	-343	-53	-30
Planerat underhåll vid behov*			-425	
RESULTAT			-478	

Tillförda medel från årets resultat	-46	-343	28	-36
Avskrivning återförs, ingen utbetalning	115	115	90	86
Avgår amortering, ingen kostnad men utbetaln	-35	-35	-35	-35
Reservation för avsättning till underhållsfond	-130	-130	-131	-109
Utnyttjad underhållskostnad	100	130	50	115
Upptagande av nytt lån	0	0	0	0
Årets likvidflöde	4	-263	3	20

Linköping den


Christine Sonnhag


Kaj Kindstrand


Reino Florén


Oskar Callenäs