



Org Nr: 716460-2794

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7

Org.nr: 716460-2794

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

ÅRSREDOVISNING 2011

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7, 716460-2794
får härmed avge redovisning över föreningens verksamhet under
räkenskapsåret 2011.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen har utgjorts av:

Jan Sätterberg	ledamot	Ordförande
Per Madsén	ledamot	Vice ordförande/tekniskt ansvarig
Maria Karlsson	ledamot	Sekreterare
Cecilia Benne	ledamot	Kassör
Anders Halldin	ledamot	Tekniskt ansvarig
Berit Emilsson	ledamot	Inre och yttre miljö

Ensi Fard	suppleant
Mangalik Eriksson	suppleant

Trädgårdsgruppen:

Kristina Hylén Bengtsson
Agneta Ekebom

Revisorer har varit:

Jörgen Götehed	Borevision	
Susanne Gustafsson	Borevision	
Christina Christoffersen	ordinarie	intern
Sam Pettersson	suppleant	intern

Valberedning:

Bertil Hylén
Birgitta Ståhl

Ordinarie föreningsstämma hölls torsdagen den 12 maj 2011.

Under året har följande bostadsrätter överlåtits:

Igh 3, 11, 12, 43, 48.

Antalet medlemmar vid årets slut utgör 50 (föregående år: 50).

Verksamheten:

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt (tre av bostadsrätterna har samma ägare)
samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Fastigheten:

Fastighetens taxeringsvärde är 64 960 000 kronor varav 40 800 000 utgörs av byggnadsvärde. X

Lägenhetsförteckning

Storlek	Antal
1 rum	10
2 rum	8
3 rum	7
4 rum	17
5 rum	1
6 rum	5

Avtal

Fastigheten är **fullvärdeförsäkrad** hos Länsförsäkringar. Som tilläggsförsäkring finns en s.k. styrelseansvarsförsäkring.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Storholmen AB (tidigare CEMI Förvaltning AB). Samarbetet mellan föreningen och företaget har under året löpt till belåtenhet. Per Madsén, Anders Halldin samt Berit Emilsson har, med viss hjälp av övriga styrelsen, varit föreningens kontaktpersoner gentemot Storholmen AB.

Städningen av trapphus, entreér och källarlokal har under året skötts av Maries Puts & Städ.

Den **ekonomiska förvaltningen** har under året skötts av HSB Stockholm, affärsområde förvaltning. Kontaktperson och ekonomisk förvaltare hos HSB har varit Anders Skough.

Investeringar, underhåll och reparationer:

Vårstädning hölls 24/5 och 26/5.

Intresseanmälan är gjord när det gäller sortering av matavfall. Kommer med största sannolikhet att ske tillsammans med övriga föreningar på Framnäsbacken.

Kittning av ett stort antal fönster har gjorts.

Takrenovering startade vecka 41. Sköts av Plåtentusiasterna samt ÅF som kvalitetsansvarig.

Höststädning hölls enbart invändigt den 22/11 och 23/11. Ej utomhus, pga takrenoveringen.

OVK för kontorslokalerna är ej klara och godkända. Både ägaren och kommunen är informerade. Ny OVK måste vara gjord innan nya hyresgäster flyttar in eller någon försäljning av lokalerna kan ske.

Ekonomi:

Styrelsen har medvetet hållit igen på utgifter inför kommande takrenovering.

Styrelsens arbete

Under 2011 har styrelsen haft 12 protokollförda sammanträden.

Föreningen har haft 1 föreningsstämma den 12 maj.

Styrelsens gemensamma arbete har fungerat bra. Alla medlemmar är engagerade i det gemensamma styrelsearbete som utförts under 2011.

Under 2011 har 10 informationsbrev skrivits av styrelsen.

Dessa är även publicerade på föreningens hemsida, www.arkitekten7.com.

Resultat och ställning:

	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning, tkr	3559	3671	3548	2990	2 830
Rörelseresultat, tkr	1167	688	-310	1019	910
Resultat efter finansiella poster, tkr	262	44	-937	277	280
Balansomslutning, tkr	50 977	50 305	50 591	49 910	41 901

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till avsättningen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar (0,3% av taxeringsvärdet, 64 960 000 = 194 880 kr/år)

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

Balanserat resultat	-471 035
Årets resultat	<u>286 005</u>
	-185 030

Styrelsen föreslår följande disposition

Återföring från yttre reparationsfond	-19 293
Till yttre reparationsfond överföres	194 880
I ny räkning överföres	<u>-360 617</u>
	-185 030

**Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7**

Resultaträkning		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 559 059	3 671 571
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 517 826	-1 700 343
Planerat underhåll		-19 293	-429 714
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-184 096	-182 922
Avskrivningar	Not 3	-670 701	-670 848
Summa fastighetskostnader		-2 391 916	-2 983 827
Rörelseresultat		1 167 143	687 744
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	65 758	2 416
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-970 818	-645 556
Summa finansiella poster		-905 060	-643 140
Resultat efter finansiella kostnader		262 084	44 604
Inkomstskatt	Not 6	23 921	0
Årets resultat		286 005	44 604

**Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7****Balansräkning****2011-12-31 2010-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 7	41 191 625	41 862 326
Mark och markanläggningar	Not 8	6 319 000	6 319 000
Inventarier	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	1 310 497	0
		<u>48 821 122</u>	<u>48 181 326</u>
Summa anläggningstillgångar		48 821 122	48 181 326

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	1 060
Avräkningskonto HSB Stockholm		730 258	970 361
Övriga fordringar	Not 11	126 809	752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	85 670	106 804
		<u>942 736</u>	<u>1 078 977</u>

Kortfristiga placeringar	Not 13	0	609 663
--------------------------	--------	---	---------

Kassa och bank	Not 14	1 213 846	435 482
----------------	--------	-----------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>2 156 583</u>	<u>2 124 121</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**50 977 705 50 305 447_x**

**Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7****Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

23 012 052

23 012 052

Upplåtelseavgifter

2 267 148

2 267 148

Underhållsfond

0

188 384

25 279 200

25 467 584

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-471 035

-704 022

Årets resultat

286 005

44 604

-185 030

-659 419

Summa eget kapital

25 094 170

24 808 165

Skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

25 178 750

24 678 750

Leverantörsskulder

145 620

217 378

Skatteskulder

132 373

121 703

Övriga skulder

Not 17

59 890

83 810

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

366 902

395 641

Summa skulder

25 883 535

25 497 282

Summa eget kapital och skulder**50 977 705****50 305 447****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

33 531 000

33 531 000

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

33 531 000

33 531 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

**Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7**

Kassaflödesanalys	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	262 084	44 604
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	670 701	670 848
Inkomstskatt	23 921	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	956 706	715 452
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	505 800	-88 673
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-113 747	-150 815
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 348 759	475 963
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 310 497	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 310 497	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	500 000	-180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	500 000	-180 000
Årets kassaflöde	538 261	295 963
Likvida medel vid årets början	1 405 843	1 109 879
Likvida medel vid årets slut	1 944 104	1 405 843

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen

**Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig avskrivningsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 30-50 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens stadgar 0,3 % av taxeringsvärdet

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltnings-

domstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden styrelse

Sociala kostnader

2011-01-01	2010-01-01
2011-12-31	2010-12-31
64 000	66 000
22 599	20 737
<u>86 599</u>	<u>86 737</u>

Revisorer

Föreningsvald

8 000 6 000

Totalt

94 599 92 737

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7**

Noter		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 390 144	3 395 316
	Hyror	112 679	114 300
	Övriga intäkter	64 636	161 955
	Bruttoomsättning	3 567 459	3 671 571
	Hysesförluster	-8 400	0
		3 559 059	3 671 571
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	94 599	92 737
	Fastighetsskötsel och lokalvård	146 862	155 966
	Reparationer	223 406	317 076
	El	127 033	145 390
	Uppvärmning	468 239	556 620
	Vatten	70 324	94 407
	Sophämtning	67 133	83 448
	Fastighetsförsäkring	39 593	39 594
	Kabel-TV	0	25 755
	Övriga avgifter	149 863	34 070
	Förvaltningsarvoden	82 824	74 137
	Övriga driftskostnader	47 951	81 144
		1 517 826	1 700 343
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	313 037	313 037
	Om- och tillbyggnad	357 664	357 811
		670 701	670 848
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 164	1 340
	Ränteintäkter skattekonto	1 329	2
	Övriga ränteintäkter	62 265	1 074
		65 758	2 416
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	970 364	644 569
	Övriga räntekostnader	454	987
		970 818	645 556
Not 6	Inkomstskatt		
	Återbetald inkomstskatt tax 2008, 2009, 2010	23 921	0
		23 921	0

**Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7**

Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	45 617 991	45 617 991
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 617 991	45 617 991
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 755 665	-3 084 817
Årets avskrivningar	-670 701	-670 848
Utgående avskrivningar	-4 426 366	-3 755 665
Bokfört värde	41 191 625	41 862 326
Taxeringsvärde		
Byggnader	40 800 000	40 800 000
Mark	24 160 000	24 160 000
	64 960 000	64 960 000
Not 8 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	6 319 000	6 319 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 319 000	6 319 000
Bokfört värde	6 319 000	6 319 000
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	146 666	146 666
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 666	146 666
Ingående avskrivningar	-146 666	-146 666
Utgående avskrivningar	-146 666	-146 666
Bokfört värde	0	0
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar takombyggnad	1 310 497	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 310 497	0
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	118 221	752
Momsfordran	8 588	0
	126 809	752
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Fastighetsförsäkring	47 672	50 490
Bredband	37 998	37 998
HSB Stockholm	0	18 316
	85 670	106 804

**Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7****Noter** **2011-12-31** **2010-12-31****Not 13 Kortfristiga placeringar**

Nordea investeringsfonder	0	609 663
	0	609 663

Not 14 Kassa och bank

Nordea föreningskonto	1 213 846	435 482
	1 213 846	435 482

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 012 052	2 267 148	188 384	-704 022	44 604
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-188 384	232 988	-44 604
Årets resultat					286 005
Belopp vid årets slut	23 012 052	2 267 148	0	-471 035	286 005

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788207367	3,82%	2013-01-16	7 617 500	45 000
Nordea Hypotek	39788207375	3,20%	2013-10-16	7 606 250	45 000
Nordea Hypotek	39788529178	4,29%	2014-01-22	8 775 000	90 000
Nordea Hypotek	39788591167	3,64%	2012-02-04	590 000	0
Nordea Hypotek	39788592546	3,71%	2012-01-03	590 000	0
				25 178 750	180 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 24 998 750

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 24 278 750

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

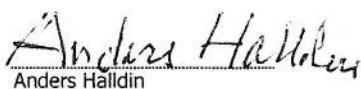
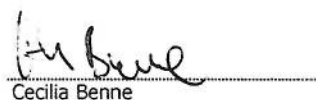
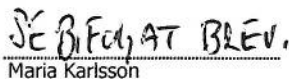
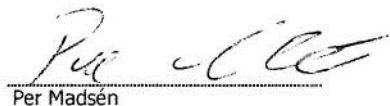
Skuldförd fastighetsskatt	59 890	59 890
Ingående moms		-1 575
Momsskuld		25 495
	59 890	83 810

**Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7**

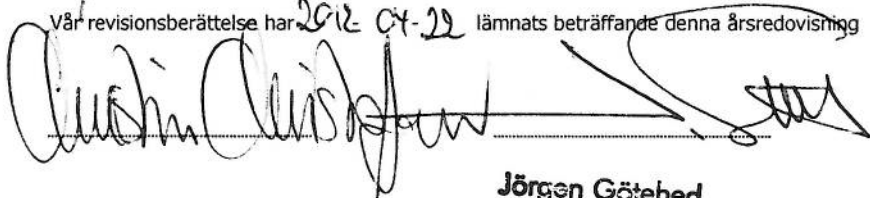
Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 18		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	87 382	60 778
Förutbetalda hyror och avgifter	197 705	207 215
Snöröjning	4 850	6 962
Elkostnader	12 610	19 190
Fjärrvärme	55 355	87 496
Revision	9 000	14 000
	366 902	395 641

Stockholm, den

2012-04-20


Anders Hålldin
Berit Emilsson
Cecilia Benne
Jan Sätterberg
Maria Karlsson
Per Madsén

Vår revisionsberättelse har 2012-04-22 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor

Jörgen Götehed

BoRevision AB

~~Av HSB Riksförbund utsedd revisor~~



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7

Organisationsnummer 716460-2794

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7 för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

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.

Revisorernas 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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



Rapport om årsredovisningen

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7 för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

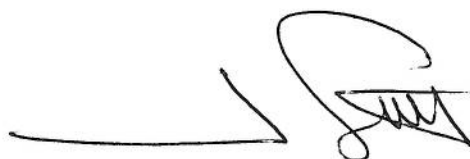
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman ~~disponerar~~ (behandlar), ~~vinsten~~ (förlusten) enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12-04-22


Av föreningen vald revisor



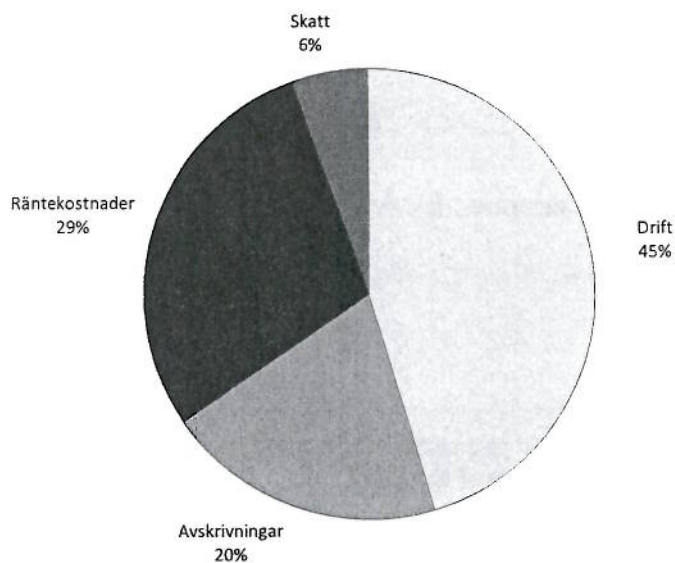
Jörgen Götehed

BoRevision AB

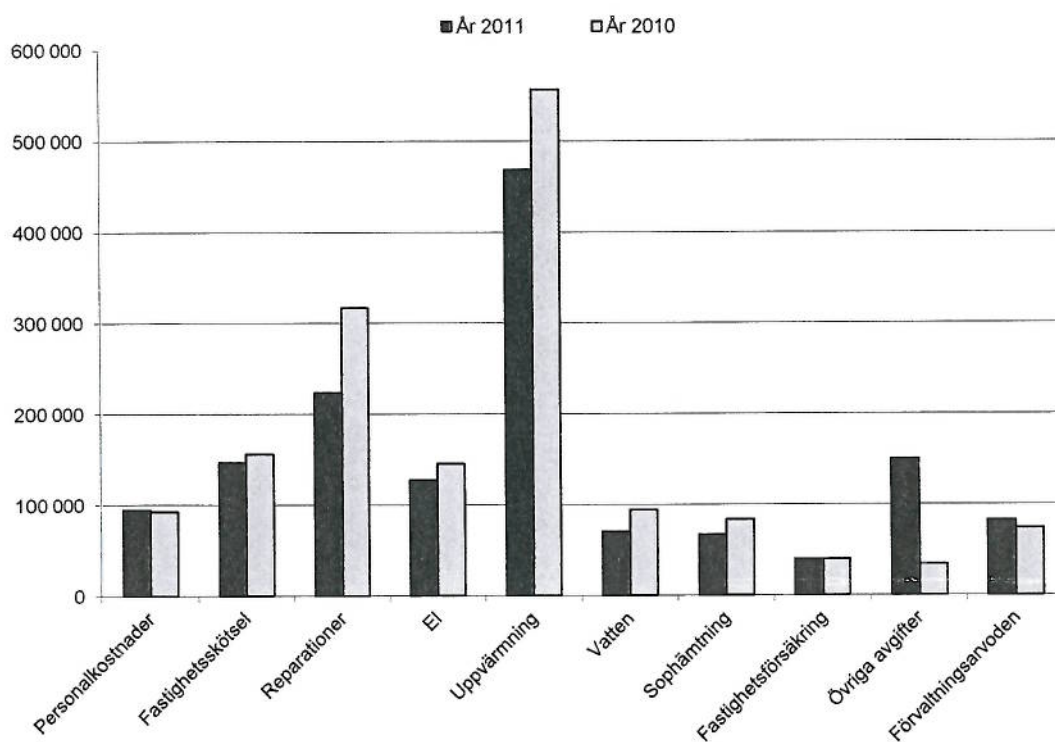
~~Av HSB Riksförbund utsedd revisor~~

Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

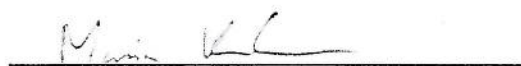


Till styrelsen och medlemmar i Brf Arkitekten 7

Under våren 2012 arbetar jag utomlands och jag har därför inte möjlighet att skriva under årsredovisningen för 2011.

Jag intygar med detta brev att jag har läst årsredovisningen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31 och att jag godkänner årsredovisningen.

Hälsningar

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Maria KL', is written over a horizontal line.

Maria Karlsson