

Brf Arkitekten 69-75
Org nr 769621-8325

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Handwritten signatures and initials:
Ru.
KTH
RLL

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med tomträtt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2014-05-12 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Rikard Hultman	Ordförande	2015
Kurt Hamrin	Ledamot	2015
Einar Cardona	Ledamot	2015
Jonas Lindblom	Ledamot	2015
Rolf Almkvist	Ledamot	2015
My Börjeson	Suppleant	2015
Carin Larsson	Suppleant	2015

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman beslöt att styrelsen skall få gå ut och äta en middag för 1000 kr per styrelseledamot & suppleant.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes styrelsen.

Föreningen innehar tomträtterna till fastigheterna Naturläran 1 och Naturläran 2 som ligger på Arkitektvägen 69, 71, 73 och 75 i Bromma, innehållande 24 lägenheter, tre lokaler/förråd och tre garage. Fastigheten innehåller två byggnader med vardera tre våningsplan, källare och två trappuppgångar.

Nybyggnadsår 1938. Värdeår 1953.

23 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och med hyresrätt.

Total boyta: 1455 m².

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför år 2015.

Under 2014 har styrelsen beslutat att ett förslag till underhållsplan för fastigheten skall upprättas, som styrelsen kan ta med hjälp av vid planeringen av framtida underhållsbehov.

Årets periodiska underhåll utgörs av inköp av en ny torktumlare (se not 4).

Med anledning av de nya K2-reglerna har de progressiva avskrivningsplanerna räknats om till raka planer. Utgångspunkten har varit restvärdet som fördelats linjärt på resterande år enligt tidigare avskrivningsplaner. Denna förändring har medfört ökade avskrivningskostnader på ca 274 100 kr jämfört med tidigare planer, vilket dock inte påverkar förenings kassa.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att föreningen har ett positivt uthålligt kassaflöde. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och kommer framöver att - med beaktande av redan genomförda renoveringar/fastighetsförbättringar samt kassaflödet - styra föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovisade resultatet.

Flerårsöversikt

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	kr	1 150 593	1 133 052	1 086 640	1 001 893
Resultat efter finansiella poster	kr	-274 086	-77 022	-91 307	-224 867
Soliditet	%	75	75	75	75
Likviditet	%	397	349	234	321
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	721	708	689	631
Låneskuld per totala kvm	kr	6 555	6 586	6 667	6 667
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	162	180	184	176

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Pa. h. LAA
R. S. RH

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-665 061
Årets resultat	-274 086
	<hr/>
	-939 147

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	60 834
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-23 105
I ny räkning balanseras	-976 876
	<hr/>
	-939 147

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-274 086
Dispositioner	-37 729
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	-311 815
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	113 056
---	---------

Handwritten signatures and initials:
Ra. m
KH
RH

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 150 593	1 133 052
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 150 593	1 133 052
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-600 521	-633 755
Periodiskt underhåll	4	-23 105	-45 750
Övriga externa kostnader	5	-54 336	-62 997
Arvoden och personalkostnader	6	-9 900	-6 571
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-413 594	-139 492
Summa rörelsekostnader		-1 101 456	-888 565
Rörelseresultat		49 137	244 487
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	6 359	7 751
Finansiella kostnader		-329 582	-329 260
Summa finansiella poster		-323 223	-321 509
Resultat efter finansiella poster		-274 086	-77 022
Årets resultat		-274 086	-77 022
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-274 086	-77 022
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		23 105	45 750
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-60 834	-60 834
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-311 815	-92 106

Handwritten signatures and initials:
 M. Pa.
 R. M. H.
 R. H.

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	32 424 515	32 762 270
Fastighetsförbättringar	9	6 430 001	6 501 227
Inventarier, verktyg och installationer	10	13 839	18 452
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>38 868 355</u>	<u>39 281 949</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		2 400	2 400
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 400</u>	<u>2 400</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>38 870 755</u>	<u>39 284 349</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	140	935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 850	40 883
Klientmedel i SHB		558 253	426 915
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>599 243</u>	<u>468 733</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		327 819	324 522
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>327 819</u>	<u>324 522</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>927 062</u>	<u>793 255</u>
Summa tillgångar		<u>39 797 817</u>	<u>40 077 604</u>



 Pa ✓

 LTA

 RH

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		30 640 306	30 640 306
Fond för yttre underhåll		75 327	60 243
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>30 715 633</u>	<u>30 700 549</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-665 061	-572 955
Årets resultat		-274 086	-77 022
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-939 147</u>	<u>-649 977</u>
Summa eget kapital		<u>29 776 486</u>	<u>30 050 572</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	9 787 500	9 800 000
Summa långfristiga skulder		<u>9 787 500</u>	<u>9 800 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		50 019	37 584
Leverantörsskulder		41 561	0
Skatteskulder		1 094	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		141 157	189 448
Summa kortfristiga skulder		<u>233 831</u>	<u>227 032</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>39 797 817</u>	<u>40 077 604</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning		11 025 000	11 025 000
Summa ställda säkerheter		<u>11 025 000</u>	<u>11 025 000</u>

h Ra-
R *HA*
RU

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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.

Vid redovisningen tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år	Radiatorsventiler	30 år
Stambyte	99 år	Fönster	40 år
Stamventiler	99 år	Torktumlare	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 012 657	994 452
Hyror parkering	51 600	51 600
Hyror bostäder	66 240	64 620
Övriga hyresintäkter	11 600	6 000
Övriga intäkter	3 125	0
Återförda reserveringar	6 571	16 380
Brutto	1 151 793	1 133 052
Övriga vakanser hyresförluster	-1 200	0
Summa nettoomsättning	<u>1 150 593</u>	<u>1 133 052</u>

The bottom right corner of the page contains several handwritten signatures and initials in black ink. There are approximately five distinct marks, including what appears to be a signature and several sets of initials.

Not 3 Driftskostnader

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Fastighetsskötsel	1 282	461
Reparationer, löpande underhåll	39 722	50 097
Elavgifter	107 765	112 348
Uppvärmning	242 426	267 523
Vatten och avlopp	41 683	41 519
Renhållning	11 285	10 460
Försäkringar	16 697	16 752
Tomträttsavgäld	102 750	97 600
Kabel-TV / Internet	5 067	5 032
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	31 844	31 964
Summa driftskostnader	<u>600 521</u>	<u>633 756</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Kondenstorktumlare Miele	23 105	0
Injustering av värmesystem & inreglering av stamventiler	0	45 750
Summa periodiskt underhåll	<u>23 105</u>	<u>45 750</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	1 576	215
Kontorsmaterial	1 008	1 399
Porto	0	660
Revision	9 100	8 800
Föreningsmöten	1 920	92
Ekonomisk och administrativ förvaltning	39 232	38 136
Övriga förvaltningskostnader	900	10 751
Konsultarvoden	0	2 344
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	<u>54 336</u>	<u>62 997</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Arvode styrelse	7 000	5 000
Arvode övrigt *	700	0
Sociala kostnader	2 200	1 571
Summa arvoden, personalkostnader	<u>9 900</u>	<u>6 571</u>

* Övrigt arvode avser utfört arbete; tätning av ventilationskanal i lägenhet.

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	5 266	4 334
Övriga ränteintäkter	1 094	3 417
Summa finansiella intäkter	<u>6 360</u>	<u>7 751</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	33 113 075	33 113 075
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 113 075	33 113 075
Ingående ackumulerade avskrivningar	-350 805	-240 556
Årets avskrivningar	-337 755	-110 249
Utgående ackumulerade avskrivningar	-688 560	-350 805
Utgående planenligt värde	<u>32 424 515</u>	<u>32 762 270</u>
Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>32 424 515</u>	<u>32 762 270</u>

Handwritten signatures and initials:
 WA
 RH

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 662 000	11 662 000
Taxeringsvärde mark	8 616 000	8 616 000
	<hr/>	<hr/>
	20 278 000	20 278 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	20 000 000	20 000 000
Lokaler	278 000	278 000
	<hr/>	<hr/>
	20 278 000	20 278 000

Not 9 Fastighetsförbättringar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 572 824	6 610 324
Kreditering avseende radiatorsventiler	0	-37 500
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 572 824	6 572 824
Ingående ackumulerade avskrivningar	-71 597	-46 967
Årets avskrivningar	-71 226	-24 630
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-142 823	-71 597
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>6 430 001</u>	<u>6 501 227</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	23 065	0
Årets anskaffningar	0	23 065
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 065	23 065
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 613	0
Årets avskrivningar	-4 613	-4 613
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 226	-4 613
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>13 839</u>	<u>18 452</u>

h. Pe.
Z
12/4

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Skattekontot	140	119
Skattefordringar	0	816
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>140</u>	<u>935</u>

Not 12 Eget kapital

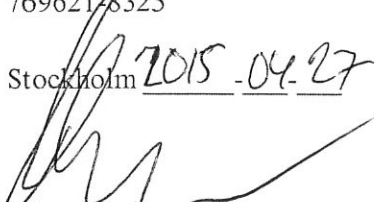
	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	28 271 846	2 368 460	60 243	-572 955	-77 022
Reservering till yttre fond			60 834	-60 834	
Ianspråktagande av yttre fond			-45 750	45 750	
Balansering av föregående års resultat				-77 022	77 022
Årets resultat					<u>-274 086</u>
Belopp vid årets utgång	28 271 846	2 368 460	75 327	-665 061	-274 086


Not 13 Skulder till kreditinstitut


<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea Hypotek AB	3,800	2015-06-04	2 000 000
Nordea Hypotek AB	3,250	2018-05-22	3 000 000
Nordea Hypotek AB	3,100	2016-08-17	3 500 000
Nordea Hypotek AB	3,800	2015-09-16	1 000 000
Nordea Hypotek AB	1,914	Rörlig	300 000
Summa:			9 800 000
Avgår kortfristig del			-12 500
Summa skulder till kreditinstitut			9 787 500
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			9 737 500


*h. Re.
Z. K. H.
RM*

Stockholm 2015-04-27


Rikard Hultman
Ordförande


Kurt Hamrin
Ledamot

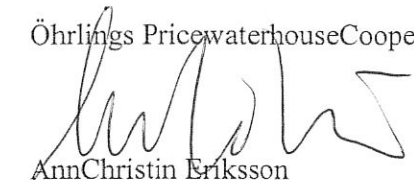

Rolf Almkvist
Ledamot


Einar Cardona
Ledamot

Jonas Lindblom
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-05-06.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Arkitekten 69-75, org. nr 769621-8325

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Arkitekten 69-75 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Arkitekten 69-75 för år 2014.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


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

Uttalanden

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

Västerås den 6 maj 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor