

ÅRSREDOVISNING

STYRELSEN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

ARABEN 1, BROMMA

Org.nr.769618-7819

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Medlemmar: Den 31 december 2014 var antalet medlemmar 31 st.

Styrelse: 1/1 – 17/5 2014

Ordinarie ledamöter:

Christoffer Carlström	Ordförande
René Palmqvist	Fastighetsansvarig
Kerstin Berglind	Sekreterare
Mats Rendel	Suppleant
Martin Dykhoff Sternelius	Suppleant

Styrelse: Från konstituerande styrelsemöte den 4 juni 2014 till 31 december 2014

Ordinarie ledamöter:

Christoffer Carlström	Ordförande
René Palmqvist	Styrelseledamot
Kerstin Berglind	Styrelseledamot
Mats Rendel	Styrelseledamot
Martin Dykhoff Sternelius	Styrelseledamot

Revisor: Per Andersson, PricewaterhouseCoopers AB

Lägenhetsöverlåtelse: Bland föreningens bostadsrätter har under året 4 överlåtelse skett.

Bestånd av bostadsrätter i fastigheten 2014: 24

Bestånd av hyresrätter i fastigheten 2014: 4

Föreningens fastighetsinnehav:	Fastighetsbeteckning:	Arabén 1
	Fastighetsadress:	Arvid Mörnes väg 36-42 168 46 Bromma

Inteckningar: Inteckningar har tagits ut i fastigheten på totalt 9.000.000 kronor

Försäkringar: Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Förvaltning: Fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning har enligt avtal skötts av AdEx Fastighetsutveckling AB.

Trapphusstädning har enligt avtal utförts av Pousette Städservice.

Föreningsfrågor: Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17/5 2014

## STYRELSENS ARBETE

Under år 2014 har styrelsen ombesörjt:

- Godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll):

En stor översyn av ventilationen i hela huset har gjorts. Samtliga lägenheter och övriga utrymmen har fått godkända don och fläktar. Kanalerna har rengjorts. Nästa kontroll görs år 2020.

- Stampolning:

Spolning av husets alla stammar i lägenheter och övriga utrymmen har gjorts. Nästa stampolning planeras till år 2024.

- Målning av portalerna runt de fyra portarna.

- Nya planteringar samt dränering närmast huset.

- Styrelsen har påbörjat arbetet med att undersöka vad som kan göras för att minska värmekostnaderna. Isolering av vinden kan vara en åtgärd. Termografering av husets exteriör kan visa om det finns stora värmeläckage.

- Anpassat redovisning enligt nya redovisningsreglerna.

*Information om nya regler för avskrivning och årsredovisning från och med år 2014.*

*Från och med år 2014 är det inte längre tillåtet att använda progressiva avskrivningsplaner. Nu när avskrivningarna måste räknas linjärt istället blir kostnaden för avskrivningar avsevärt högre. En progressiv plan innebar att avskrivningskostnaden var låg i början för att sedan successivt öka. Många föreningar som har bildats under de senaste 10 åren har använd progressiva avskrivningsplaner, så gjorde även vår förening.*

Från och med 2014 har bostadsrättsföreningar haft två regelverk att välja mellan; K2 och K3. Vi har valt K3 eftersom kommande underhåll lättare kan redovisas som investering istället för kostnad.

Underhåll och större investeringar under 2014:

- Godkänd OVK
- Stampolning
- Anläggningsarbetet avseende mark

Verksamhetsplan och underhållsplan -5 år framåt:

En av styrelsens viktigaste uppgifter är att planera för kommande underhållsbehov och investeringar för att garantera fastighetens livslängd och bevarande.

Nästan alla stora renoveringar och underhåll av fastigheten, som fanns upptagna i den Ekonomiska planen, är åtgärdade. Återstår kompletteringsfogning av fasaden år 2020.

Under år 2015 planeras:

Styrelsen kommer att arbeta för att hitta åtgärder som kan sänka värmekostnaden.

Termografering av husets exteriör ska göras för att kartlägga ev. värmeläckage.

Isolering av vinden har också diskuterats. Styrelsen har bitt vår förvaltare AdEx, att hjälpa med detta arbete.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Nettoomsättning</b>	801	776	181
Resultat efter finansiella poster	-632	-270	-142
Soliditet (%)	72	73	63

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-424 662
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	-12 273
årets förlust	-632 039
	<b>-1 068 974</b>
 behandlas så att i ny räkning överföres	  -1 068 974

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
Årsavgifter och hyror	1	801 255	775 772
Övriga intäkter		8 861	8 696
		<b>810 116</b>	<b>784 468</b>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Reparationer		-30 962	-53 116
Planerat underhåll	2	-126 019	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	3	-34 070	-33 880
Driftskostnader	4	-647 747	-656 533
Övriga kostnader		-35 979	-6 009
Styrelsearbete och revision	5	-73 376	-43 008
Avskrivningar anläggningstillgångar		-268 440	-27 307
		<b>-1 216 593</b>	<b>-819 853</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-406 477</b>	<b>-35 385</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		9 013	17 564
Räntekostnader		-234 575	-252 331
		<b>-225 562</b>	<b>-234 767</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-632 039</b>	<b>-270 152</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-632 039</b>	<b>-270 152</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	23 987 533	24 172 848
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 500	0
Övriga kortfristiga fordringar		166	1 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 232	49 574
		<b>48 898</b>	<b>51 010</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 753 442	2 179 262
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 802 340</b>	<b>2 230 272</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 789 873</b>	<b>26 403 120</b>

08

		2014-12-31	2013-12-31
<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Inbetalda insatser		17 790 139	17 790 139
Upplåtelseavgifter		1 843 853	1 843 853
Underhållsfond		12 373	0
		<b>19 646 365</b>	<b>19 633 992</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		-424 662	-142 137
Årets resultat		-632 039	-270 152
		<b>-1 056 701</b>	<b>-412 289</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 589 664</b>	<b>19 221 703</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 000 000	7 000 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		6 732	39 810
Skatteskulder		3 017	3 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	190 460	138 527
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>200 209</b>	<b>181 417</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 789 873</b>	<b>26 403 120</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		9 000 000	9 000 000
		<b>9 000 000</b>	<b>9 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats för första gången enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Kostnader som är hänförliga till försäljning av hyresrätter (såsom exempelvis renoveringskostnader, mäklararvoden och kostnader för homestyling) redovisas som en avdragspost från upplåtelseavgifterna under bundet eget kapital. Det innebär att sådana kostnader inte belastar resultaträkningen.

#### Anläggningstillgångar

Utgifter för förvärvat tomträtt balanseras och redovisas tillsammans med föreningens byggnad som materiell anläggningstillgång. Detta då styrelsen anser att det ger en mer rättvisande bild att redovisa tomträtt och byggnad tillsammans.

Avskrivning på anläggningstillgångar görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningstider i år tillämpas

Stomme, grund, innerväggar, inre ytskikt	150
Värme, sanitet	20
El	20
Fasad	80
Fönster	10
Yttertak	25
Ventilation	10
Övriga byggnadsdelar	25
Förvärvat tomträtt	300

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2014	2013
Årsavgifter	643 305	600 071
Hysesintäkter bostäder *	157 951	175 700
	<b>801 256</b>	<b>775 771</b>

\* Hysesintäkterna har minskat jämfört med föregående år då det har skett ett flertal ombildningar under 2013. De lägre hysesintäkterna kompenseras med högre årsavgifter.

### Not 2 Planerat underhåll

	2014	2013
OVK	99 019	0
Stamspolning	27 000	0
	<b>126 019</b>	<b>0</b>

### Not 3 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har under 2014 uppgått till 1 217 kr per år och lägenhet.

#### Not 4 Drift

	2014	2013
Uppvärmning	226 573	222 277
El	27 647	25 809
Renhållning	39 347	36 769
Städning	25 428	25 990
Vatten	36 022	34 577
Förvaltning - teknisk, ekonomisk och fastighetsskötsel	132 752	137 107
Markförvaltning	12 500	36 125
Snöröjning	13 136	13 343
Tomträttsavgäld	60 600	56 550
Försäkringar	26 895	23 054
KabelTV	7 264	6 203
Bredband till lägenh/lokaler*	17 812	25 937
Förbrukningsinventarier	8 728	0
Hantering av panter och överlåtelse	13 043	12 792
	<b>647 747</b>	<b>656 533</b>

\*Att kostnaderna var högre föregående år förklaras av en faktura som inkom sent under 2013 men som hänförde 2012.

#### Not 5 Styrelsearbete och revision

	2014	2013
Styrelsearvoden	23 480	11 300
Sociala avgifter.	7 522	3 405
Styrelseomkostnader, administrationskostnad Bolagsverket	6 881	3 303
Revisionsarvode	35 493	25 000
	<b>73 376</b>	<b>43 008</b>

### Not 6 Byggnader

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 216 155	22 775 510
Inköp	83 125	1 440 645
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 299 280</b>	<b>24 216 155</b>
Ingående avskrivningar	-43 307	-16 000
Årets avskrivningar	-268 440	-27 307
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-311 747</b>	<b>-43 307</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 987 533</b>	<b>24 172 848</b>

I anskaffningsvärdet ingår Rättighet till mark med 2 000 000 kr.

### Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 790 139	1 843 853	0	-142 137	-270 152
Avsättning yttrefond			12 373	-12 373	
Disposition av föreg. års res.				-270 152	270 152
Årets resultat					-632 039
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>17 790 139</b>	<b>1 843 853</b>	<b>12 373</b>	<b>-424 662</b>	<b>-632 039</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Länsförsäkringar Bank, bundet till 2015-09-30, ränta 3,13%	3 000 000	3 000 000
Länsförsäkringar Bank, bundet till 2017-09-13, ränta 3,44%	4 000 000	4 000 000
	<b>7 000 000</b>	<b>7 000 000</b>

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupet styrelsearvode inkl sociala avgifter	17 662	14 705
Upplupen värmekostnad	39 260	31 813
Upplupen el-kostnad	3 221	6 290
Upplupen kostnad för renhållning	4 092	4 576
Upplupen kostnad för snöröjning	824	0
Förskottsbetalda hyror och avgifter	65 024	56 143
Upplupen revisionskostnad	25 000	25 000
Reparationskostnad	2 389	0
Vatten och avlopp	2 029	0
Porto	673	0
Ekonomisk förvaltning - komponentindelning	23 625	0
Upplupen kostnad hantering av pant- och överlåtelseavgifter	6 660	0
	<b>190 459</b>	<b>138 527</b>

Avslutningsvis tackar styrelsen medlemmarna för visat förtroende under verksamhetsåret.

Stockholm den 24 / 4 2015



Christoffer Carlström



René Palmqvist



Kerstin Berglind



Mats Rendel



Martin Dykhoff Sternelius

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Araben 1, org.nr 769618-7819

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Araben 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*

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 Araben 1 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.

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.



Stockholm den 27 april 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson

Auktoriserad revisor