

Årsredovisning

för

Brf Arkitekten

717600-0425

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Arkitekten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2001-08-31..

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Sala Backe 20:3 i Uppsala kommun 1958.

Föreningens fastighet består av 5 st flerbostadshus i 3 och 4 våningar med totalt 171 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

- 1 st 1 rum och kokskåp
- 12 st 1 rum och kök
- 48 st 2 rum och kök
- 102 st 3 rum och kök
- 8 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 11 160 kvm. I fastigheten finns också en lokal.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med 1 243 kr/lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 79 172 000 kr, varav byggnadsvärdet är 57 547 000 kr och markvärde 21 625 000 kr. Värdeår är 1958.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med ML Mark&Fastighetsservice AB och lokalvård med Städservice i Uppsala AB.

Utförda underhållsåtgärder under 2014

Omfattande anläggningsarbeten runt fastigheten.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 226 (225) medlemmar. Under året har ¹⁶16 (21) överlåtelser skett till ett snittpris av 30 076 kr. Tre medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	6 550	6 548	6 541	6 539	6 538
Resultat efter finansiella poster	-1 692	528	764	275	618
Soliditet (%)	18	21	20	17	15

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 302 775
årets förlust	-1 691 860
	4 610 915

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	17 000
i ny räkning överföres	4 593 915
	4 610 915

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	6 550 042	6 547 769
Övriga rörelseintäkter	1	10 989	3 635
Summa rörelseintäkter		6 561 031	6 551 404
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-5 337 301	-3 239 200
Övriga externa kostnader	3	-525 287	-439 863
Personalkostnader	4	-245 479	-184 775
Avskrivningar		-1 366 569	-1 276 541
Summa rörelsekostnader		-7 474 636	-5 140 379
Rörelseresultat		-913 605	1 411 025
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 878	5 653
Räntekostnader och liknande resultatposter		-782 133	-889 118
Summa finansiella poster		-778 255	-883 465
Resultat efter finansiella poster		-1 691 860	527 560
Årets resultat		-1 691 860	527 560

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	29 539 207	30 893 873
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	11 903
Summa materiella anläggningstillgångar		29 539 207	30 905 776
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	53 200	53 200
Andra långfristiga fordringar		280 000	280 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		333 200	333 200
Summa anläggningstillgångar		29 872 407	31 238 976
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-750	0
Övriga fordringar	9	3 061 322	3 661 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	250 487	228 744
Summa kortfristiga fordringar		3 311 059	3 890 613
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		261	261
Summa kassa och bank		261	261
Summa omsättningstillgångar		3 311 320	3 890 874
SUMMA TILLGÅNGAR		33 183 727	35 129 850

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		973 800	973 800
Fond för yttre underhåll		227 997	210 997
Summa bundet eget kapital		1 201 797	1 184 797
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 302 775	5 792 216
Årets resultat		-1 691 860	527 560
Summa fritt eget kapital		4 610 915	6 319 776
Summa eget kapital		5 812 712	7 504 573
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	25 919 930	26 189 230
Summa långfristiga skulder		25 919 930	26 189 230
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	241 820	241 820
Leverantörsskulder		485 514	468 993
Skatteskulder		-25 440	-29 886
Övriga skulder		5 318	2 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	743 873	752 989
Summa kortfristiga skulder		1 451 085	1 436 047
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 183 727	35 129 850
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		32 499 700	32 499 700
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 691 860	527 560
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 366 569	1 276 541
Betald skatt		4 446	-23 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-320 845	1 780 910
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		750	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-41 919	-2 274
Förändring av leverantörsskulder		16 521	43 285
Förändring av kortfristiga skulder		-5 930	28 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-351 423	1 850 049
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga skulder		-269 300	-1 106 550
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-269 300	-1 106 550
Årets kassaflöde		-620 723	743 499
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början			
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början		3 635 245	2 891 746
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut		3 014 522	3 635 245

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1,5%
Maskiner och inventarier	20%
Fastighetsförbättringar	1,5-10%
Inventarier och maskiner	10%

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	6 235 992	6 234 113
P-plats och garage	274 630	274 788
Övriga objekt	1 200	2 400
Hyses- och avgiftsbortfall	-3 780	-5 532
Hysesintäkter, bostäder	42 000	42 000
El, ej moms	10 990	3 634
	6 561 032	6 551 403

Not 2 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	242 499	290 130
Serviceavtal	11 851	0
Trädgårdsskötsel	49 796	35 109
Städ	161 112	157 996
Reparationer	105 929	51 568
Trädgård och utemiljö	28 104	14 437
Planerat underhåll	2 325 733	415 273
El	169 224	162 088
Värme	1 398 639	1 318 462
Vatten och avlopp	322 422	271 457
Avfallshantering	208 516	206 738
Försäkringskostnader	103 735	100 714
Kabel-tv	177 024	174 948
Bredband	1 920	3 840
Förbrukningsinventarier	22 944	28 492
Förbrukningsmaterial	7 853	7 948
	5 337 301	3 239 200

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetskatt	13 720	13 720
Fastighetsavgift	212 553	208 107
Porto	8 018	11 532
Föreningsgemensamma kostnader	58 092	2 620
Revisionsarvode	16 250	16 563
Ekonomisk förvaltning	166 673	156 374
Bankkostnader	2 000	500
Konsultarvoden	8 138	0
Övriga poster	28 623	20 363
Telefoni	11 220	10 085
	525 287	439 864

Not 4 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	96 000	96 000
Arvode till valberedning	3 500	3 000
Lön lokalvårdare	0	1 200
Lön vicevärd	79 700	63 600
Övriga löner och ersättningar	28 800	1 200
Sociala avgifter	36 905	23 261
Övriga personalkostnader	574	-3 486
	245 479	184 775

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 578 000	5 578 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 578 000	5 578 000
Ingående avskrivningar	-4 575 353	-4 491 687
Årets avskrivningar	-83 666	-83 666
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 659 019	-4 575 353
Redovisat värde mark	1 933 000	1 933 000
Utgående värde mark	1 933 000	1 933 000
Utgående redovisat värde	2 851 981	2 935 647
Taxeringsvärden byggnader	57 547 000	57 547 000
Taxeringsvärden mark	21 625 000	21 625 000
	79 172 000	79 172 000

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 137 653	44 137 653
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 137 653	44 137 653
Ingående avskrivningar	-16 179 427	-14 998 722
Årets avskrivningar	-1 271 000	-1 180 705
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 450 427	-16 179 427
Utgående redovisat värde	26 687 226	27 958 226

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 268 699	1 268 699
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 268 699	1 268 699
Ingående avskrivningar	-1 256 796	-1 244 626
Årets avskrivningar	-11 903	-12 170
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 268 699	-1 256 796
Utgående redovisat värde	0	11 903

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
Aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB; 556730-0883	53 200	53 200
	53 200	53 200

Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	47 061	26 885
Avräkningskonto förvaltare	3 014 261	3 634 984
	3 061 322	3 661 869

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
ComHem AB	45 263	44 256
Bredbandsbolaget	960	0
TryggHansa	110 997	103 735
Uppsala kommun	49 063	37 049
Fastum	44 204	43 704
	250 487	228 744

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppl. avg	Yttre rep.- fonden	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	748 800	225 000	210 997	5 792 216	527 560
Disposition av föregående års resultat:			17 000	510 560	-527 560
Årets resultat					-1 691 860
Belopp vid årets utgång	748 800	225 000	227 997	6 302 776	-1 691 860

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	6 755 000	6 826 050
Stadshypotek	6 756 750	6 930 000
Stadshypotek	6 860 000	6 825 000
Stadshypotek	5 790 000	5 850 000
Avgår: kortfristig del	-241 820	-241 820
	25 919 930	26 189 230

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	34 513	34 866
Förutbetalda avgifter och hyror	523 536	507 463
Övr uppl kostn och förutb int.	167 823	192 660
Ber arvode för revision extern	18 000	18 000
	743 872	752 989



Roland Wadén



Nina Kain



Peter Gad



Guy Andersson

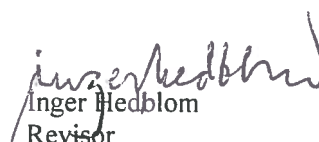


Sverker Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 4 april 2016*



Tomas Jonasson
Godkänd revisor



Inger Hedblom
Revisor

Borev revisionsbyrå AB

Registrerat revisionsbolag

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Arkitekten, org.nr. 717600-0425

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Arkitekten, för år 2015

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2015.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 4 april 2016



Tomas Jonasson

Godkänd revisor