

Årsredovisning

Brf Arkitekten 3

Org nr 769614-0057

Styrelsen för Brf Arkitekten 3
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Brf Arkitekten 3

Pelargatan 4, 121 47 Johanneshov, Stockholm

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen förvärvade 2006-07-05 fastigheten Arkitekten 3 i Stockholms kommun. Huset byggdes 1942 och består av ett flerfamiljshus med källare och 7 våningsplan.

Lägenheter o lokaler

Den totala byggnadsytan för bostäder är 1 668 kvm.

Lägenhetsfördelning

14 st 1 rum och kök med en genomsnittlig yta av 30 kvm

4 st 2 rum och kök med en genomsnittlig yta av 42 kvm

24 st 2 rum och kök med en genomsnittlig yta av 45 kvm

Av dessa lägenheter är 39 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

Avgifter och hyror

Intäkter från hyresrätterna utgör cirka 10 % av föreningens totala intäkter.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2013;

Byggnad	17 600 000
Mark	<u>12 000 000</u>
	29 600 000

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom fjärrvärme. I fastigheten finns en värmeväxlare och i lägenheterna vattenradiatorer. Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp och elektrisk kraft.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-06 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades i samband med detta.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2006-06-29.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 53 st medlemmar fördelade på 39 st medlemslägenheter samt 3 hyresgäster.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB



Den tekniska förvaltningen inklusive trappstädning har utförts av Reform Nordic.

Avtal finns med Fortum om el- och fjärrvärmeleverans

Avtal finns med COM Hem för kabel-TV och bredbandsuppkoppling.

Föreningen är ansluten till Fastighetsägarna Stockholm.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2013 haft följande sammansättning

Jesper Lexell	Ledamot, ordförande, kassör
Karin Lindgren	Ledamot
Josephine Betschart	Ledamot
Tommy Sandvik	Suppleant
Rickard Berg	Suppleant

Revisorer

Mattias Grinde, Hellström & Hjelm Revision AB

Valberedning

Linnea Sundqvist och Torbjörn Sander

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 12 protokollförda möten.

Årets överlåtelse

Under året har sex överlåtelse skett
Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av prisbasbeloppet

Årets händelser

Genomfört besiktningar, underhållsarbeten och reparationer av hisssystem
Fått stadsfibernet draget till fastigheten
Lagt om ett av banklånen.
Haft höst- och vårstädning
Bytt ut delar av staketet som löper längs Pelargatan.

Framtida utveckling

Styrelsen jobbar aktivt med att ha en sund ekonomi och en ha en fortsatt välskött förening.

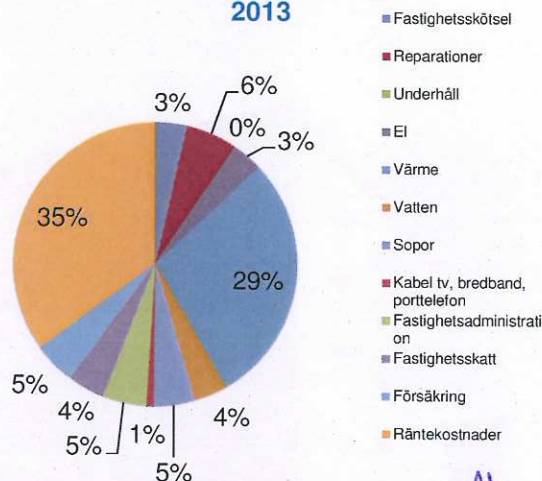
Styrelsen avser att fortsätta amortera av på lån i samma takt som senaste åren vilket minskar sårbarheten på föreningen. Under året som varit har styrelsen bestått av endast tre personer vilket är på gränsen vad föreningen får ha. Förhoppningsvis finns det fler som vill vara med i styrelsen och vara med att fatta beslut som påverkar boendet och föreningen.

Styrelsen har inga planer på några större omfattande investeringar/renoveringar de närmaste åren.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Michael Adamsson Fastighetsekonomi AB.

Kostnadsfördelning 2013



Nyckeltal	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättyta, kr	983	967	947
Lån per kvm bostadsrättyta, kr	9 725	9 917	10 429
Lån per total uthyrd kvm	9 113	9 293	9 772
Genomsnittlig skuldränta %	2,72%	2,98%	3,27%
Fastighetens belåningsgrad	35,62%	36,26%	38,30%

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Balanserat resultat	491 032
Årets resultat	<u>367 631</u>
	858 663

Styrelsen föreslår stämman att

Enligt stadgarna avsätta	
till yttre fond	88 800
i ny räkning överföres	<u>769 863</u>
	858 663

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 722 045	1 692 413
		1 722 045	1 692 413
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-609 595	-710 992
Fastighetsförsäkring		-57 099	-20 003
Fastighetsadministration	3	-58 467	-91 018
Fastighetsskatt	4	-50 820	-57 330
Summa fastighetskostnader		-775 981	-879 343
Driftnetto 1		946 064	813 070
Fastighetsunderhåll	5	0	-26 125
Driftnetto 2		946 064	786 945
Avskrivningar enligt plan	6	-70 487	-70 487
Central administration	7	-103 720	-45 677
Rörelseresultat		771 857	670 781
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		13 791	27 020
Räntekostnader fastighetslån		-418 017	-475 565
Resultat efter finansiella poster		367 631	222 236
Skatt på årets resultat		0	0
ÅRETS RESULTAT		367 631	222 236

Resultat före avskrivningar

438 118

292 723

* Extra information

Fondförändringar enligt styrelsens förslag

Avsättning till yttre fond

-88 800

-75 600

Uttag ur yttre fond

0

0

Resultat efter styrelsens förslag

278 831

146 636

**Årets resultat skall enligt god redovisningssed inte belastas med avsättningar eller uttag ur yttre fond. Uppställningen nedanför linjen visar föreningens resultat efter föreslagna avsättningar alt. uttag till yttre fond för årets underhåll.

BALANSRÄKNING

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	8	42 673 582	42 744 069
		<u>42 673 582</u>	<u>42 744 069</u>
Summa anläggningstillgångar		42 673 582	42 744 069
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 800	6 160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	34 784	14 039
		<u>37 584</u>	<u>20 199</u>
Kassa och bank		1 899 509	1 824 756
Summa omsättningstillgångar		1 937 093	1 844 955
SUMMA TILLGÅNGAR		44 610 675	44 589 024



BALANSRÄKNING

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Insatser		27 324 092	27 324 092
Upplåtelseavgift		637 998	637 998
Yttre reparationsfond		246 460	170 860
		28 208 550	28 132 950
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		491 032	344 396
Årets resultat		367 631	222 236
		858 663	566 632
Summa eget kapital		29 067 213	28 699 582
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	15 200 000	15 500 000
		15 200 000	15 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	0	0
Förskott från kunder		113 641	101 337
Leverantörsskulder		83 342	48 096
Skatteskulder		50 623	111 414
Övriga kortfristiga skulder		0	3 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	95 856	125 002
		343 462	389 442
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 610 675	44 589 024
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	13	20 300 000	20 300 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	771 857	670 781
Årerföring gjorda avskrivningar	70 487	70 487
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	842 344	741 268
Erhållen ränta	13 791	27 020
Erlagd ränta	-418 017	-475 565
Kassaflöde från den löpande verksamheten	438 118	292 723
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	-17 385	-1 462
Leverantörsskulder- förändring	35 246	-37 400
Övriga kortfr. fordringar - förändring	-81 226	89 230
Kassaflöde från rörelseresultat	-63 365	50 368
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-300 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-800 000
Årets kassaflöde	74 753	-456 909
Likvida medel vid årets början	1 824 756	2 281 665
Likvida medel vid årets slut	1 899 509	1 824 756

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som är tilläpade överensstämmer med Årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av Far. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader 0,25%

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2016. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 210 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 210 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsearvoden har utbetalats med 50 000 kr.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2013-01-01	Kr	2012-01-01	Kr
	2013-12-31	per/m2	2012-12-31	per/m2
Årsavgifter bostadsrätt	1 536 602	983	1 511 645	967
Hyresintäkter bostäder	175 758	1 674	171 051	1 629
Pantförskrivnings och överlåtelseavgifter	9 565		9 994	
Vakanser	48		-277	
Övriga intäkter	72		0	
Summa	1 722 045		1 692 413	

Not 2 Driftkostnader	2013-01-01	Kr	2012-01-01	Kr
	2013-12-31	per/m2	2012-12-31	per/m2
<u>Fastighetsskötsel</u>				
Fastighetsskötsel entreprenad	-12 504	-7	-43 120	-26
Snöröjning o markunderhåll	0	0	-3 332	-2
Städning	-20 908	-13	-13 603	-8
Material	-1 685	-1	-1 038	-1
Bevakning o Besiktningkostnader	-7 020	-4	-21 503	-13
Summa	-42 117		-82 596	
<u>Reparationer</u>				
Reparation bostäder	-8 813	-5	0	0
Reparation gemensamma lokaler	0	0	-41 008	-25
Reparation installationer	-60 175	-36	-3 500	-2
Reparation utvändigt	0	0	-97 332	-58
Reparation tomt	-2 366	-1	0	0
Summa	-71 354		-141 840	
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>				
El	-41 719	-25	-40 254	-24
Värme	-342 483	-205	-338 963	-203
Vatten o avlopp	-45 949	-28	-48 378	-29
Sophämtning	-55 075	-33	-48 104	-29
Kabel tv, bredband, porttelefon	-10 898	-7	-10 856	-7
Summa	-496 124		-486 555	
Summa driftkostnader	-609 595		-710 991	

Not 3 Fastighetsadministration	2013-01-01	Kr	2012-01-01	Kr
	2013-12-31	per/m2	2012-12-31	per/m2
Förvaltningsarvode	-41 250	-25	-70 909	-43
Förhandlingsarvoden	-3 792	-2	0	0
Övriga administrationskostnader	-13 425	-8	-20 109	-12
Summa	-58 467	-35	-91 018	-55
Not 4 Fastighetsskatt	2013-01-01	Kr	2012-01-01	Kr
	2013-12-31	per/m2	2012-12-31	per/m2
Fastighetsskatt bostad	-50 820	-30	-57 330	-34
Summa	-50 820		-57 330	
Not 5 Fastighetsunderhåll	2013-01-01	Kr	2012-01-01	Kr
	2013-12-31	per/m2	2012-12-31	per/m2
Underhåll installationer	0	0	-26 125	-16
Summa	0		-26 125	
Not 6 Avskrivningar enligt plan	2013-01-01		2012-01-01	
	2013-12-31		2012-12-31	
Avskrivningar på byggnader	-70 487		-70 487	
Summa	-70 487		-70 487	
Not 7 Central administration	2013-01-01		2012-01-01	
	2013-12-31		2012-12-31	
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	-65 470		-45 458	
Revisionskostnader	-38 250		0	
Övriga ej fastighetsnära adm.kostnader	0		-219	
Summa	-103 720		-45 677	

M

Not 8 Byggnader, mark och markanläggning

Byggnader	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	<u>28 194 822</u>	<u>28 194 822</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 194 822	28 194 822
Ingående avskrivningar enligt plan	-457 681	-387 194
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-70 487</u>	<u>-70 487</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-528 168	-457 681
Utgående redovisat värde	27 666 654	27 737 141
Mark	15 006 928	15 006 928
Utgående bokfört värde	42 673 582	42 744 069
Taxeringsvärden		
Byggnader	17 600 000	16 200 000
Mark	12 000 000	9 000 000
Summa	<u>29 600 000</u>	<u>25 200 000</u>

Not 9 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna driftskostnader	2 331	0
Förutbetalda räntekostnader	17 523	0
Förutbetald försäkring	12 206	11 316
Förutbetald kabel tv	<u>2 724</u>	<u>2 723</u>
Summa	34 784	14 039

Not 10 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgift	Yttre repfond	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 324 092	637 998	170 860	344 396	222 236
Resultatdisp.enl föregående års stämmobeslut			75 600	146 636	-222 236
Årets resultat					<u>367 631</u>
Belopp vid årets utgång	27 324 092	637 998	246 460	491 032	367 631

Not 11 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2013-12-31	2012-12-31
SEB	2,30%		7 200 000	7 500 000
SEB	2,91%		8 000 000	8 000 000
Summa			15 200 000	15 500 000
Nästa års beräknade amortering			0	0
Amortering år 2-5			0	0
Amortering efter år 5			<u>15 200 000</u>	<u>15 500 000</u>
Summa skuld			15 200 000	15 500 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupen fjärrvärme	47 699	57 780
Upplupen EI	3 530	3 955
Upplupen ränta	5 520	5 520
Upplupna administrationskostnader	0	6 250
Upplupen revisionskostnad	14 000	20 625
Upplupna styrelsearvocen inkl arb giv avg	19 413	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>5 694</u>	<u>30 872</u>
Summa	95 856	125 002

Not 13 Ställda säkerheter


	2013-12-31	2012-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>20 300 000</u>	<u>20 300 000</u>
Summa	20 300 000	20 300 000

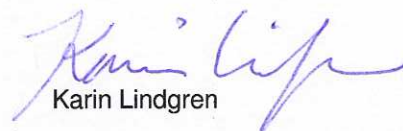
Johanneshov 7/5 2014


Jesper Lexell


Josephine Betschart

Stadensdm 8/5-2014


Mattias Grinde
Godkänd revisor FAR
AUKTORISERAD


Karin Lindgren

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Arkitekten 3

Org.nr 769614-0057

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Arkitekten 3 för räkenskapsåret 2013.

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 2013-12-31 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Arkitekten 3 för räkenskapsåret 2013.

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.

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 och lagen om ekonomiska föreningar.

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, lagen om ekonomiska föreningar, 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.

Stockholm den 8 maj 2014

Mattias Grinde
Auktoriserad revisor FAR