

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Arkivet

716445-0277

Räkenskapsåret

2020

*[Handwritten signatures and initials]*

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Arkivet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL (1999:1229).

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1992-03-04 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-04-18.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2020-02-04.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

### Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-06-10 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Anders Sylvan	styrelseledamot, ordförande	
Johannes Hjorth	styrelseledamot, sekreterare	
Johan Olbers	styrelseledamot, kassör	
Björn Klefbom	styrelseledamot	
Andrea Stråberg	styrelseledamot	(avflyttad mars 2021)
Charlotta Lenhammar	styrelsesuppleant	

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit sex protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

### Valberedning

Cecilia Kärrberg

sammankallande

Amanda Fredriksson



### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade 2012 fastigheten Göteborg, Lorensberg 6:8. På fastigheterna har uppförts ett flerbostadshus, omfattande 22 lägenheter samt 5 lokaler. Nybyggnadsår samt värdeår utgör 1934.

Den sammanlagda bostadsytan uppgår till 1 313 m<sup>2</sup> och lokalytan uppgår till 176 m<sup>2</sup>. Av föreningens lägenheter är 21 upplåtna med bostadsrätt och en med hyresrätt.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

### Lägenhetsfördelning

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>
1 rok	11
2½ rok	11

### Föreningens lokaler

<u>Verksamhet</u>	<u>yta m<sup>2</sup></u>	<u>löptid</u>
Butik	50	2022-08-31 (+36 mån)
Butik	48	2021-11-30 (+36 mån)
Lager	24	2021-08-31 (tillsvidare)
Lager	23	vakant
Lager	55	2021-09-30 (+12 mån)

Fastigheten är frivilligt momsregistrerad för uthyrning av lokaler.

### Fastighetens tekniska status

<u>Genomförd åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Omläggning tak	2013	
Ommurning av fasad och skorstenar	2013	
Renovering fönster och dörrar gård	2013	byte till energiglas
Underhåll balkonger	2013	omgjutning och breddning mot gatan med nya räcken, ommålning balkongräcken gård
Renovering butiksfönster och dörrar	2015	byte till energiglas
Stambyte	2016-2017	vatten, avlopp och elstammar 3-fas
Värmeväxlare	2016-2017	värmeåtervinning avloppsvatten
Installation brandlarm	2017	
Råttstopp	2017	
Trapphusrenovering	2018-2019	byte till säkerhetsdörrar m.m.

### Föreningens ekonomi

Placering och förvaltning av föreningens kapital har under verksamhetsåret ombesörjts av styrelsen. Den löpande ekonomiska förvaltningen har upphandlats via avtal med Revisorsringen Sverige AB.

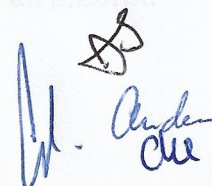
Inga avgiftshöjningar är planerade.

Det fanns en hyreslägenhet i föreningen under verksamhetsåret 2020.

### Årsavgifter

Avgifterna kvarstod oförändrade under 2020.

Medlemmarna debiteras individuellt för el och vatten från och med 1 december 2017.

  
Anders  
Che



### Likviditetsbudget

På grund av s.k. K2- och K3-regelverk och de avskrivningar dessa medför, så har föreningen valt att följa likviditetsbudget då det i nuläget inte finns några hinder för en bostadsrättsförening att uppvisa negativt eget kapital så länge föreningen kan täcka utgifter, amorteringar samt underhåll med sin likviditet.

<u>Årets in- och utbetalningar</u>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Ingående kassasaldo</b>	<b>1 642 933</b>	<b>2 964 400</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Föreningens intäkter	1 437 038	1 473 596
Förändring kortfristiga fordringar	63 272	0
	<b>1 500 310</b>	<b>1 473 596</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	774 630	1 720 232
Anskaffning anläggningstillgångar	0	800 000
Räntekostnader/finansiella kostnader	165 852	179 494
Förändring kortfristiga fordringar	0	58 133
Förändring kortfristiga skulder	112 241	37 204
Amortering lån	1 000 000	0
	<b>2 052 723</b>	<b>2 795 063</b>
<b>Årets kassaförändring</b>	<b>- 552 413</b>	<b>- 1 321 467</b>
<b>Utgående kassasaldo</b>	<b>1 090 520</b>	<b>1 642 933</b>

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### Verksamhet under året

Endast en större händelse har skett under året och det är den underhållsmålning av fastighetens samtliga fönster och vissa ytterdörrar som verkställdes under hösten 2020, men i övrigt genomfördes inga större åtgärder på huset.

Kostnad 145 819 SEK inkl. moms.

#### Verksamhet kommande år

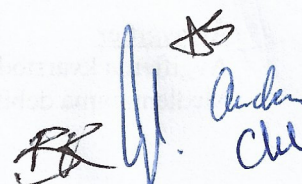
Inga större underhållsåtgärder är planerade för 2021.

### **Medlemsinformation**

Föreningens 21 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång upplåtna till 29 medlemmar och vid årets utgång upplåtna till 33 medlemmar.

Under året har sex överlåtelser ägt rum inom föreningen.

Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning under verksamhetsåret.

  
Anders  
Chel



<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning Tkr	1 340	1 354	1 370	1 281
Resultat efter finansiella poster Tkr	257	-655	240	-6 521
Soliditet %	63,50	61,74	62,24	61,89
Genomsnittlig årsavgift m <sup>2</sup> kr	594	594	594	594
Lån/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	12 186	12 947	12 947	12 947
Skuldränta %	1,02	1,03	0,79	0,98
Värmekostnad/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	96	104	108	110
Vatten- och avloppskostnad/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	29	27	26	22

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse - avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 283 246	5 660 793	442 203	-8 679 023	-654 744	28 052 475
Disposition av föregående års resultat:			-442 203	-212 541	654 744	0
Årets resultat					257 276	257 276
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>31 283 246</b>	<b>5 660 793</b>	<b>0</b>	<b>-8 891 564</b>	<b>257 276</b>	<b>28 309 751</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 891 563
årets vinst	257 276
	<b>-8 634 287</b>

behandlas så att till underhållsfonden avsätts enligt stadgar i ny räkning överföres	145 611
	-8 779 898
	<b>-8 634 287</b>



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

*FK AS*  
*Anders*  
*Ch*



## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 340 235	1 354 267
Övriga rörelseintäkter	3	96 803	119 329
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 437 038</b>	<b>1 473 596</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-398 657	-1 244 125
Driftskostnader	5	-280 252	-309 967
Förvaltningskostnader	6	-77 015	-134 600
Personalkostnader	7	-18 705	-31 540
Avskrivningar		-239 281	-228 614
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 013 910</b>	<b>-1 948 846</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>423 128</b>	<b>-475 250</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-165 852	-179 494
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-165 852</b>	<b>-179 494</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>257 276</b>	<b>-654 744</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>257 276</b>	<b>-654 744</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>257 276</b>	<b>-654 744</b>

  
  
Anders  
Chl



<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning Tkr	1 340	1 354	1 370	1 281
Resultat efter finansiella poster Tkr	257	-655	240	-6 521
Soliditet %	63,50	61,74	62,24	61,89
Genomsnittlig årsavgift m <sup>2</sup> kr	594	594	594	594
Lån/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	12 186	12 947	12 947	12 947
Skuldränta %	1,02	1,03	0,79	0,98
Värmekostnad/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	96	104	108	110
Vatten- och avloppskostnad/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	29	27	26	22

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse - avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 283 246	5 660 793	442 203	-8 679 023	-654 744	28 052 475
Disposition av föregående års resultat:			-442 203	-212 541	654 744	0
Årets resultat					257 276	257 276
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>31 283 246</b>	<b>5 660 793</b>	<b>0</b>	<b>-8 891 564</b>	<b>257 276</b>	<b>28 309 751</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 891 563
årets vinst	257 276
	<b>-8 634 287</b>




behandlas så att till underhållsfonden avsätts enligt stadgar i ny räkning överföres	145 611
	-8 779 898
	<b>-8 634 287</b>

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

*FK AS*  
*Anders*  
*Ch*



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 10	43 432 198	43 671 479
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>43 432 198</b>	<b>43 671 479</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>43 432 198</b>	<b>43 671 479</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		26 106	19 502
Övriga fordringar		488	70 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 188	30 193
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>56 782</b>	<b>120 054</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 090 520	1 642 933
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 090 520</b>	<b>1 642 933</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 147 302</b>	<b>1 762 987</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 579 500</b>	<b>45 434 466</b>



## Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		31 283 246	31 283 246
Upplåtelseavgifter		5 660 793	5 660 793
Fond för yttre underhåll		0	442 203
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>36 944 039</b>	<b>37 386 242</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-8 891 563	-8 679 022
Årets resultat		257 276	-654 744
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 634 287</b>	<b>-9 333 766</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 309 752</b>	<b>28 052 476</b>

#### Långfristiga skulder



Fastighetslån	9, 10	11 000 000	17 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 000 000</b>	<b>17 000 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristigt lån	9	5 000 000	0
Leverantörsskulder		31 424	57 923
Skatteskulder		7 633	81 314
Övriga skulder		24 701	37 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	205 990	205 751
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 269 748</b>	<b>381 990</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

44 579 500 45 434 466

  
  
Anders  
Chel

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader (livslängd)	120 år
Fastighetsinventarier	50 år

Byggnaden avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter	730 945	711 145
Hysesintäkt bostäder	91 336	87 659
Hysesintäkt lokaler	490 227	486 406
Hysesintäkt p-plats	74 377	69 058
Hysesreduktion lokaler	-46 650	0
<b>1 340 235</b>	<b>1 354 268</b>	

### Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Förbrukningskostnader medlemmar	62 559	105 117
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 957	3 012
Avgift andrahandsupplåtelse	5 962	11 200
Statliga bidrag	23 325	0
<b>96 803</b>	<b>119 329</b>	

### Not 4 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsbeskattning	78 808	77 664
Fastighetsförsäkring	23 215	21 072
Reparationer fastighet	209 071	140 565
Underhåll fastighet	0	908 588
Fastighetsskötsel	23 370	34 013
Väghållning/snöröjning	6 903	6 283
TV-/bredbandskostnader	57 290	55 940
<b>398 657</b>	<b>1 244 125</b>	

*AS* *M.* *Ande*  
*Clut*



### Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
El *)	62 006	80 317
Fjärrvärme	126 073	136 316
Vatten och avlopp	37 914	35 096
Avfallshantering	54 260	58 238
	<b>280 253</b>	<b>309 967</b>

\*) Merparten av elen debiteras vidare till medlemmarna efter individuell förbrukning.

### Not 6 Förvaltningskostnader




	2020	2019
Port-/Hisstelefon	0	458
Datakommunikation/Web	612	0
Revisionskostnader	23 853	22 353
Ekonomisk förvaltning	29 842	41 756
Konsultarvoden	10 075	49 697
Föreningsavgifter	4 560	4 480
Administrativa kostnader	8 073	15 856
	<b>77 015</b>	<b>134 600</b>

### Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2020	2019
<b>Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Arvode styrelse och andra ersättningar	14 233	24 000
Sociala kostnader	4 472	7 540
<b>Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader</b>	<b>18 705</b>	<b>31 540</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 983 770	44 183 770
Inköp	0	800 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>44 983 770</b>	<b>44 983 770</b>
Ingående avskrivningar	-1 312 291	-1 083 677
Årets avskrivningar	-239 281	-228 614
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 551 572</b>	<b>-1 312 291</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 432 198</b>	<b>43 671 479</b>

    
Anders  
Ost

Taxeringsvärden byggnader	16 857 000	16 857 000
Taxeringsvärden mark	31 680 000	31 680 000
	<b>48 537 000</b>	<b>48 537 000</b>
Bokfört värde byggnader	25 980 057	26 219 338
Bokfört värde mark	17 452 141	17 452 141
	<b>43 432 198</b>	<b>43 671 479</b>

### Not 9 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek	1,14	2031-01-24	7 000 000	7 000 000
Swedbank Hypotek	0,667	2021-07-28	5 000 000	5 000 000
Swedbank Hypotek	0,86	2027-01-25	4 000 000	5 000 000
			<b>16 000 000</b>	<b>17 000 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			5 000 000	
Amortering efter år 5			16 000 000	

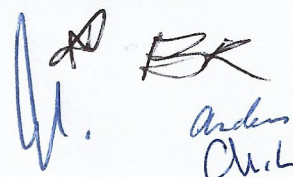
Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras som kortfristig skuld även om finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

### Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	21 900 000	21 900 000
	<b>21 900 000</b>	<b>21 900 000</b>

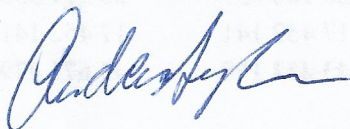
### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna arvoden inklusive sociala avgifter	18 705	32 066
Upplupna utgiftsräntor	17 469	21 235
Förutbetalda hyror o avgifter	85 651	67 827
Upplupen elkostnad	7 340	7 537
Upplupen värmekostnad	18 223	18 440
Upplupen VA och renhållning	17 616	15 306
Upplupet förvaltningsarvode	19 043	21 394
Upplupet revisionsarvode	20 000	18 000
Övriga upplupna skulder	1 943	3 946
	<b>205 990</b>	<b>205 751</b>

  
Anders  
Chick



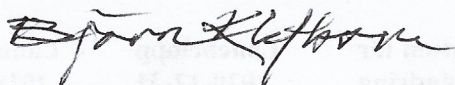
Göteborg den juni 2021



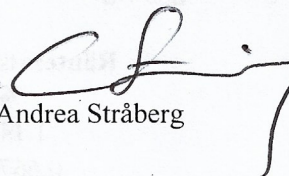
Anders Sylvan



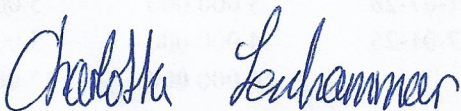
Johan Olbers



Björn Klefbom



Andrea Stråberg



Charlotta Lenhammar  
ers för ordinarie ledamot Johannes Hjort

Vår revisionsberättelse har lämnats den juni 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Axel Sandquist  
Auktoriserad revisor

