

Årsredovisning 2014

Brf Arsenalsgatan 10



Arsenalsgatan 10

Brf Arsenalsgatan 10
Org nr 769606-5494

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-01-03 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-21 och nuvarande stadgar 2010-12-01.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Inom Vallgraven 41:10 i Göteborgs kommun vilken förvärvades 2010-06-30. Fastigheten består av 1 flerbostadshus med nybyggnadsår 1911 och värdeår 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 684 kvm och fördelat på 18 lägenheter. Av dessa lägenheter är 17 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetens anskaffnings och taxeringsvärden:

Anskaffningsvärde byggnader	25 882 424 kr
Anskaffningsvärde mark	19 481 402 kr
Pågående tillbyggnad	10 393 867 kr

Taxeringsvärde byggnad	13 600 000 kr
Taxeringsvärde mark	15 400 000 kr

Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	29 000 000 kr
Lokaler	0kr

Lägenheter är fördelade enligt:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
2	6	1	5	4

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2014 har vi påbörjat byggnation av 2 lägenheter på vinden. För att kunna ge samtliga medlemmar möjlighet till förvaring har vi byggt om källaren med nya ytskikt och förrådslösningar. Därefter har vindsförråden rivits. I samband med vindsprojektet har vi även infordrat ventilationskanalerna till samtliga lägenheter för att förbättra ventilationen. Vi har även bytt yttertak. Ur brandsäkerhetsaspekt har vi varit tvungna att byta samtliga lägenhetsdörrar så att de nu är brand- och säkerhetsklassade. Projektet förväntas fortlöpa och färdigställas under kommande räkenskapsår.

I samma projekt ingår även balkongbyggnation på 12/18 lägenheter samt införlivande av yta i trapphus till boendeyta i 5/18 lägenheter. Detta bekostar varje berörd medlem men föreningen står som byggherre. Dessa byggnationer förväntas färdigställas under 2015.

Det har uppdagats fuktskada i 2 av lägenheterna i markplan vilket har åtgärdats med uttorkning och därefter nya tätskikt och ytskikt.

Lägenhet 11, som är vår enda hyresrätt idag, har renoverats med nya ytskikt i alla rum och nytt kök.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	27
Antal tillkommande medlemmar	2
Antal avgående medlemmar	2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	27

Under året har 1 överlåtelse av bostadsrättslägenhet skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Likviditet (tkr)

	2014 <u>Utfall</u>	2015 <u>Prognos</u>
IB Likvida medel	330	421
Årets resultat	-581	-179
varav bokförda avskrivningar	277	278
Investeringar	-9 695	-5 000
Insatser och upplåtelser	171	22 000
Kapitaltillskott	1 100	-
Amortering lån	-	-15 000
Nya lån	7 216	-
Övriga förändringar BR	1 603	-2 000
UB Likvida medel	421	520

I redovisat resultat ingår kostnader för planerat underhåll med 101 tkr. Avsättning till framtida underhåll uppgår till 87 tkr enligt underhållsplan/stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Max Wulfson	Ordförande (ordförande f o m 2014-06-03)
Göran Bergman	Ledamot
Dag Runing	Ledamot
Marcus Andersson	Ledamot
Helena Mattson	Ledamot (ordförande t o m 2014-06-03)

Valberedning

Kerstin Nilsson	Samankallande
Linus Stridsman	

Revisorer

Gunilla Lönnbratt	Auktoriserad revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-------------------	---

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2014-06-03.

Extrastämma hölls 140616 med anledning av huvudsakligen 2 frågor. 1) Godkännande av upplåtelse av allmän yta i trapphus till boendeyta till de medlemmar som bor i anslutning till trapphuset. 2) Godkännande av balkongbyggnation på lägenheterna inåt gården. Samtliga närvarande medlemmar godkände dessa beslut och övriga medlemmar lämnade skriftligen in samtycke innan mötet.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Inga justeringar är gjorda avseende avgifterna under året. Vi avvaktar färdigställande och försäljning av vindslägenheter för att kunna amortera av lån och därmed sänka medlemsavgifterna under senare delen av 2015. Efter en omfattande renovering av vår hyreslägenhet planerar vi även att höja hyran för denna och anpassa den mer efter marknaden.

Skatter

Föreningen betalar för sina bostäderna en fastighetsavgift om 1 217 kr per bostad. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentarer

2014 har inneburit stora förändringar ekonomiskt i föreningen. I och med att det stora byggprojekt vi påbörjat har vi behövt utöka våra lån tillfälligt under själva projekterings- och byggfasen för att finansiera konsult- och byggkostnader. För att finansiera byggprojektet har befintliga lån utökats samt att ett byggkreditiv har tagits upp. Styrelsens plan och kalkyler är att föreningen efter färdigställande och försäljning av de båda vindslägenheterna kommer att kunna återställa lånenivån till det som var före projektet.

Vi har under året varit tvugna att välja nytt regelverk för redovisningen. Styrelsen har tagit beslut om att använda K2 från och med 2014. Detta medför högre avskrivningar av byggnaden då det inte längre är tillåtet att skriva av byggnaden progressivt. Detta påverkar årets resultat negativt, dock påverkar det inte kassaflödet då kostnaden endast är en bokföringsmässig kostnad. Föreningen behöver framöver ta fram en plan för fastighetens behov av underhåll för att kunna göra korrekta avsättningar till dessa framtida kostnader.

Flerårsöversikt

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	tkr	1 006	992	988	941
Resultat efter finansiella poster	tkr	-581	-12	93	57
Soliditet	%	64,7	76,2	77,8	80,9

Förslag till behandling av förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

Balanserat resultat	-4 574
Årets resultat före förändring av yttre fond	-581 418
Årets avsättning till yttre fond	-87 000
Ianspråktagande från yttre fond	101 210
Totalt	<u>-571 782</u>

Behandlas så att:

Balanseras i ny räkning	<u>-571 782</u>
-------------------------	-----------------

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		1 005 826	992 032
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 005 826	992 032
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-993 946	-583 985
Personalkostnader	2	-27 400	-18 155
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-276 942	-69 681
Summa rörelsekostnader		-1 298 288	-671 821
Rörelseresultat		-292 462	320 211
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		821	1 151
Räntekostnader och liknande resultatposter		-289 777	-333 114
Summa finansiella poster		-288 956	-331 963
Resultat efter finansiella poster		-581 418	-11 752
Resultat före skatt		-581 418	-11 752
Skatter			
Övriga skatter		-	2 335
Årets resultat		<u>-581 418</u>	<u>-9 417</u>

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	44 884 572	45 161 514
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	10 393 867	699 970
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>55 278 439</u>	<u>45 861 484</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>55 278 439</u>	<u>45 861 484</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	-
Övriga fordringar		16 499	9 561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 895	156 475
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>42 394</u>	<u>166 036</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		420 841	330 497
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>420 841</u>	<u>330 497</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>463 235</u>	<u>496 533</u>
Summa tillgångar		<u>55 741 674</u>	<u>46 358 017</u>

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		35 234 435	35 063 192
Kapitaltillskott		1 110 000	-
Fond för yttre underhåll		266 276	280 486
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>36 610 711</u>	<u>35 343 678</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 636	4 843
Årets resultat		-581 418	-9 417
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-571 782</u>	<u>-4 574</u>
Summa eget kapital		<u>36 038 929</u>	<u>35 339 104</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	12 000 000	9 986 583
Summa långfristiga skulder		<u>12 000 000</u>	<u>9 986 583</u>
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	7	5 203 399	-
Leverantörsskulder		1 480 351	735 264
Övriga skulder		840 000	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		178 995	297 066
Summa kortfristiga skulder		<u>7 702 745</u>	<u>1 032 330</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>55 741 674</u>	<u>46 358 017</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning		19 000 000	9 987 000
Summa ställda säkerheter		<u>19 000 000</u>	<u>9 987 000</u>

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark 93 år

Avskrivning på byggnad har tidigare varit progressiv men fr o m 2014 tillämpas linjär avskrivning.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Personal

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Medelantalet anställda, m m		
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Styrelsearvode	18 000	18 000
Sociala kostnader	9 400	155
	<hr/>	<hr/>
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<u>27 400</u>	<u>18 155</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	45 363 826	40 141 678
- Omklassificeringar m m	-	5 222 148
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	45 363 826	45 363 826
Ingående avskrivningar	-202 312	-132 631
- Årets avskrivningar	-276 942	-69 681
	<hr/>	<hr/>
Utgående avskrivningar	-479 254	-202 312
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>44 884 572</u>	<u>45 161 514</u>

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	699 970	699 970
- Inköp	9 693 897	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	10 393 867	699 970
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>10 393 867</u>	<u>699 970</u>

Not 5 Förändring i eget kapital

	<u>Belopp vid årets ingång</u>	<u>Förändring under året</u>	<u>Disposition enl stämman</u>	<u>Belopp vid årets utgång</u>
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	35 063 192	171 243	-	35 234 435
Kapitaltillskott	-	1 110 000	-	1 110 000
Fond för yttre underhåll	<u>280 486</u>	<u>-14 210</u>	-	<u>266 276</u>
Summa bundet eget kapital	35 343 678	1 267 033	0	36 610 711
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 843	14 210	-9 417	9 636
Årets resultat	<u>-9 417</u>	<u>-581 418</u>	<u>9 417</u>	<u>-581 418</u>
Summa fritt eget kapital	-4 574	-567 208	0	-571 782
Summa eget kapital	35 339 104	699 825	0	36 038 929

Reservering till fonder för yttre underhåll är redovisat enligt Bokföringsnämndens allmänna råd som en omföring mellan fritt och bundet eget kapital (BFNAR 2003:4).

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Fond för yttre underhåll		
Vid årets ingång	280 486	193 486
Årets avsättning enligt stadgar/underhållsplan	87 000	87 000
Ianspråktagande för årets åtgärder	-101 210	-
	<hr/>	<hr/>
Vid årets slut	<u>266 276</u>	<u>280 486</u>

Not 6 Långfristiga skulder

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Nordea	-	omlagt	1 600 000	-	-
Nordea	-	omlagt	1 600 000	-	-
Nordea	-	omlagt	1 600 000	-	-
Nordea	-	omlagt	3 186 583	-	-
Nordea	-	omlagt	2 000 000	-	-
SEB	1,46%	2015-11-28	-	-	3 000 000
SEB	1,46%	2015-11-28	-	-	3 000 000
SEB	1,46%	2015-11-28	-	-	3 000 000
SEB	1,46%	2015-11-28	-	-	3 000 000
			<hr/>	<hr/>	<hr/>
			9 986 583	0	12 000 000

Not 7 Byggnadskreditiv

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Beviljad men ej utnyttjad checkräkningskredit uppgår till	<u>1 796 601</u>	-

Göteborg 2015-04-17



Max Wulfson

Ordförande



Dan Runing

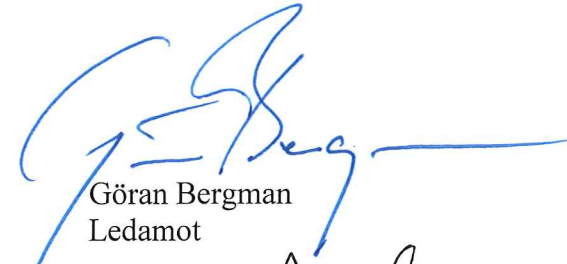
Ledamot



Helena Mattson

Helena Mattson

Ledamot



Göran Bergman

Göran Bergman

Ledamot



Marcus Andersson

Marcus Andersson

Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-04-20.



Gunilla Lönnbratt

Gunilla Lönnbratt

Auktoriserad revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Arsenalsgatan 10 , org. nr 769606-5494

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Arsenalsgatan 10 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

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 2014 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 Bostadsrättsföreningen Arsenalsgatan 10 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

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 föreningens stadgar.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg 2015- 04-20



Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor