

Årsredovisning 2015

Brf Arsenalsgatan 10



Arsenalsgatan 10

Brf Arsenalsgatan 10
Org nr 769606-5494

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- tilläggsupplysningar	10

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 senaste taxeringsbesked 1 684 kvm och fördelat på 18 lägenheter. Av dessa lägenheter är 17 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt. Nytt taxeringsvärde kommer under 2016. Under året har 2 nya lägenheter byggts som upplåtits med bostadsrätt och totalytan har ökat till 1 995 kvm.

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
Anskaffningsvärde fastighetsförbättringar	16 297 173 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	6	5

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2015 har vi slutfört arbetet med balkonger och lägenheter på vinden. Fem lägenheter har fått möjligheter att köpa till trapphuset till sina kök. Efter alla arbeten har fastighetens yta utökats och vi har låtit upprätta en ny lägenhetsförteckning (20151201) med nya andelstal. Resultatet av byggnationen blev positivt och vi kunde meddela en avgiftssänkning i december.

Under 2016 planerar vi att gräva upp gården och byta ut spillvatten - och dagvattenavlopp samt fukt - och värmeisolera grundmuren till källaren. I samband med arbetet planerar vi även att rusta upp gården.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	27
Antal tillkommande medlemmar	7
Antal avgående medlemmar	3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	31

Under året har 2 överlåtelser och 2 upplåtelser av bostadsrättslägenhet skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Likviditet (tkr)

	2015	2016
	<u>Utfall</u>	<u>Prognos</u>
IB Likvida medel	421	6 310
Inbetalningar		
Rörelsen intäkter	1 065	1 030
Försäljning lägenheter	19 216	0
Summa inbetalningar	20 281	1 030
Utbetalningar		
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	-1 019	-862
Ökning kortfristiga fordringar	-4	0
Minskning kortfristiga skulder	-2 256	0
Amortering	-5 203	0
Fastighetsförbättringar	-5 903	0
Summa utbetalningar	-14 385	-862
Förändring under året	5 896	168
Utgående balans likvida medel	6 317	6 478

Avsättning till framtida underhåll uppgår till 87 000 enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Max Wulfson	Ordförande
Göran Bergman	Ledamot
Dag Runing	Ledamot
Marcus Andersson	Ledamot
Charles Jayakoddy	Ledamot

Valberedning

Kerstin Nilsson	Samankallande
Linus Stridsman	

Revisorer Gunilla Lönnbratt Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Stämmor Ordinarie föreningsstämma hölls 2015 05 26

Föreningens ekonomi

Årsavgifter
Planerad sänkning av avgifterna sker from januari 2016.

Skatter
Föreningen betalar för sina bostäderna en fastighetsavgift om 1 243 kr per bostad.
Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Den ekonomiska ställningen framgår i övrigt av bifogad resultat- och balansräkning samt noter.



Flerårsöversikt

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	tkr	1 065	1 006	992	988
Resultat efter finansiella poster	tkr	-405	-581	-12	93
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta		505	568	560	551
Lån/kvm bostadsrättsyta		6 476	11 157	6 476	5 179
Elkostnader/kvm totalyta		10	8	9	19
Vattenkostnader/kvm totalyta		21	25	21	21
Värmekostnad/kvm totalyta		86	107	124	103
Soliditet	%	81,8	64,7	76,2	77,8

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-571 782
Årets resultat före förändring av yttre fond	-405 334
Årets avsättning till yttre fond	-87 000
Totalt	<u>-1 064 116</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	<u>-1 064 116</u>
Totalt	<u>-1 064 116</u>

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 065 401	1 005 826
Övriga rörelseintäkter		-	-
Summa rörelseintäkter		<u>1 065 401</u>	<u>1 005 826</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-448 488	-683 330
Underhållskostnader	4	-	-101 210
Övriga externa kostnader	5	-291 114	-209 406
Personalkostnader	6	-23 848	-27 400
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-451 322	-276 942
Summa rörelsekostnader		<u>-1 214 772</u>	<u>-1 298 288</u>
Rörelseresultat		-149 371	-292 462
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		73	821
Räntekostnader		-256 036	-289 777
Summa finansiella poster		<u>-255 963</u>	<u>-288 956</u>
Resultat efter finansiella poster		-405 334	-581 418
Resultat före skatt		-405 334	-581 418
Årets resultat		<u>-405 334</u>	<u>-581 418</u>

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	60 730 424	44 884 572
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	-	10 393 867
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>60 730 424</u>	<u>55 278 439</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>60 730 424</u>	<u>55 278 439</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	18 069	16 499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	28 057	25 895
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>46 126</u>	<u>42 394</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	12	6 316 578	420 841
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>6 316 578</u>	<u>420 841</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 362 704</u>	<u>463 235</u>
Summa tillgångar		<u>67 093 128</u>	<u>55 741 674</u>

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		41 798 757	35 234 435
Kapitaltillskott		1 166 250	1 110 000
Upplåtelseavgift		12 595 678	-
Fond för yttre underhåll		353 276	266 276
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>55 913 961</u>	<u>36 610 711</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-658 782	9 636
Årets resultat		-405 334	-581 418
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 064 116</u>	<u>-571 782</u>
Summa eget kapital		<u>54 849 845</u>	<u>36 038 929</u>
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	14	12 000 000	12 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>12 000 000</u>	<u>12 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		-	5 203 399
Leverantörsskulder		70 386	1 480 351
Övriga skulder	15	15 000	840 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	157 897	178 995
Summa kortfristiga skulder		<u>243 283</u>	<u>7 702 745</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>67 093 128</u>	<u>55 741 674</u>
Ställda säkerheter			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckning		19 000 000	19 000 000
Summa ställda säkerheter		<u>19 000 000</u>	<u>19 000 000</u>

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivningar
Byggnader 93 år

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	935 107	875 533
Hysesintäkter bostäder	130 294	130 293
Summa	<u>1 065 401</u>	<u>1 005 826</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Fastighetsskötsel	13 741	42 204
Reparationer	43 261	276 529
El	19 105	14 116
Uppvärmning	171 786	179 765
Vatten	42 150	41 910
Sophämtning	33 550	30 531
Övriga driftskostnader	124 894	98 275
Summa	<u>448 487</u>	<u>683 330</u>

Brf Arsenalsgatan 10
769606-5494

11(16)

Not 4 Underhållskostnader

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Underhåll maskiner/installationer	-	101 210
Summa	0	101 210

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Fastighetsavgift	24 860	21 906
Övriga externa kostnader	266 254	187 500
Summa	291 114	209 406

Not 6 Personal

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Styrelsearvode	18 000	18 000
Sociala kostnader	5 848	9 400
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<u>23 848</u>	<u>27 400</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Byggnader och ombyggnader	451 322	276 942
Summa	451 322	276 942

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	45 363 826	45 363 826
- Tillkommande genom aktivering	16 297 173	-
Utgående anskaffningsvärde	61 660 999	45 363 826
Ingående avskrivningar	-479 254	-202 312
- Årets avskrivningar	-451 321	-276 942
Utgående avskrivningar	-930 575	-479 254
Redovisat värde	60 730 424	44 884 572

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	-	699 970
- Inköp	-	9 693 897
Utgående anskaffningsvärden	0	10 393 867
Redovisat värde	0	10 393 867

Pågående nyanläggningar har aktiverats till fastigheten.

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Hyses och avgiftsfordringar	-	-
Skattekonto	6 624	6 551
Skattefordran	1 045	3 999

Brf Arsenalsgatan 10
769606-5494

13(16)

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Övriga fordringar	10 400	5 949
Summa	18 069	16 499

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	14 008	13 745
Förutbetalda försäkringspremier	11 157	9 321
Förutbetald Kabel-TV	2 893	2 829
Summa	28 058	25 895

Not 12 Kassa och Bank

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Transaktionskonto	800 208	420 841
Byggnadskreditiv	5 516 370	-
Summa	6 316 578	420 841



Not 13 Förändring i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämma	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	35 234 435	6 564 322	-	41 798 757
Kapitaltillskott	1 110 000	56 250	-	1 166 250
Upplåtelseavgifter		- 12 595 678	-	12 595 678
Fond för yttre underhåll	266 276	87 000	-	353 276
Summa bundet eget kapital	36 610 711	19 303 250	0	55 913 961
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	9 636	-87 000	-581 418	-658 782
Årets resultat	-581 418	-405 334	581 418	-405 334
Summa fritt eget kapital	-571 782	-492 334	0	-1 064 116
Summa eget kapital	36 038 929	18 810 916	0	54 849 845

2015-12-31

2014-12-31

Fond för yttre underhåll

Vid årets ingång	266 276	280 486
Årets avsättning enligt stadgar	87 000	87 000
Ianspråktagande för årets åtgärder	-	-101 210
Vid årets slut	<u>353 276</u>	<u>266 276</u>

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	-	Årets amortering	-
SEB	1,030	2017-11-28	3 000 000	-	3 000 000
SEB	1,030	2017-11-28	3 000 000	-	3 000 000
SEB	1,030	2017-11-28	3 000 000	-	3 000 000
SEB	1,030	2017-11-28	3 000 000	-	3 000 000
Avgår nästa års amortering	-	-	-	-	-
			<u>12 000 000</u>	<u>0</u>	<u>12 000 000</u>

Brf Arsenalsgatan 10
769606-5494

15(16)

Not 15 Övriga skulder

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Övriga kottrfristiga skulder	<u>15 000</u>	<u>840 000</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	73 935	62 813
Löner och sociala avgifter	23 656	22 700
Driftkostnader	-	3 488
El	2 917	2 755
Värme	23 134	24 054
Vatten	7 199	6 892
Sophämtning	4 633	4 168
Städning	1 000	3 000
Reparationer	-	26 825
Extern revisor	15 000	15 000
Räntekostnader	6 060	7 300
Övriga upplupna kostnader	363	-
Summa	<u>157 897</u>	<u>178 995</u>

Göteborg 2016-05-16


Max Wulfson



Göran Bergman


Dag Runing


Marcus Andersson


Charles Jayakoddy

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-05-17.


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor
Öhrling 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 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Arsenalsgatan 10 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 revisionsmed 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.

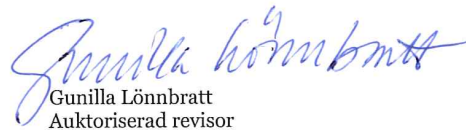
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 2016-05-17



Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor