

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Arsenalsgatan 12

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-19 och nuvarande stadgar registrerades 2006-12-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

##### Styrelsen

Håkan Bergh	Ordförande
Thomas Lingefjärd	Sekreterare
Hans Stenholm	Fastighetsansvarig

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Fredrik Gärdfors	Ordinarie intern
<del>Maja Tössberg</del>	Suppleant intern

Hans Lorentsson

##### Valberedning

<del>Håkan Berg</del>	Thomas Andersson
Helena Nyström Eliasson	Totte Weber Eliasson

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-25.



### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
INOM VALLGRAVEN 41:9	2000	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

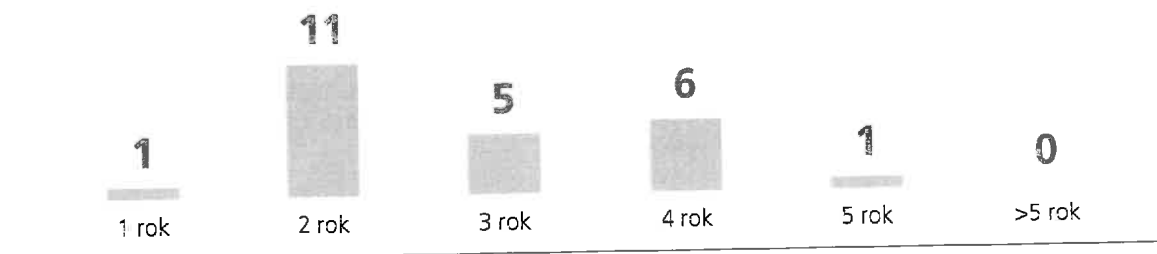
Fastigheten bebyggdes 1910 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 015 m<sup>2</sup>, varav 2 015 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



MS  
R  
AR  
LOR

## Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

### Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av elektronisk knappsats i trappuppgångar	2013	
Bytt anslutningssystem grind	2013	Uppgång B
hydrofobering av fasad	2012	
fuktskada i vägg	2012	Igh 3 & 10 hade fuktskador pga närliggande till Arsenalsgtn 10
Byte av huvudavloppsrör	2011	Byte av huvudsakligt avloppsrör för A, B och C
Dränering innergård	2011	Byte av rör och översyn av innergården, asfaltering
Renovering av hyreslägenhet 12C	2011 - 2012	
Uppdatering tvättstugan	2010	ny tvättmaskin och torkskåp
Snöräcke och eislingor	2010	inlagt på taken
Renovering balkonger och fönster	2010	uppgång B
Reparation av tak	2009	Mot gatan
Byte av fönster mot gatan	2009	10st
Byte värmerör i källaren	2007	
Monterat radiatortermost.	2007	
Nya källarförråd	2007	
Nyinstallation hiss	2004	
Trapphusmålning	2004 - 2005	Samtliga trapphus.
Omläggning av tak	2002 - 2004	På samtliga hus.
Elstambyte	2001	
Rörstambyte	2001	
Nya balkonger	2001 - 2002	
Omfogning av fasad	2001 - 2002	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Omfogning del av fasad	2015	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

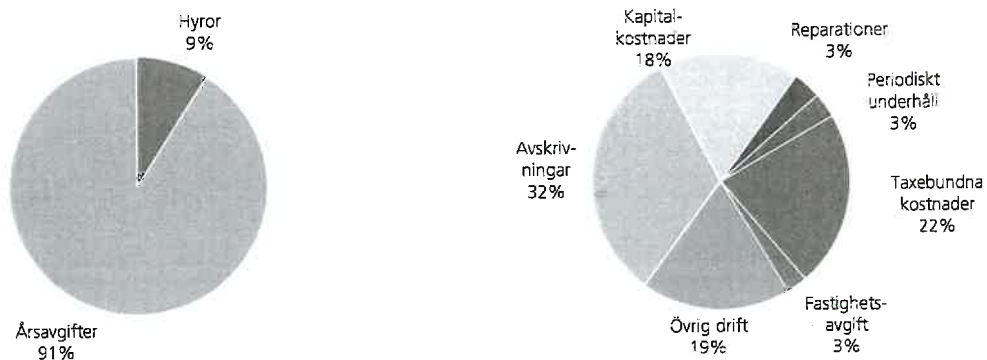
MB  
SL  
AB  
LAL

## Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
<b>KASSA VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>570 112</b>	<b>388 523</b>
<b>PENGAR IN</b>		
Rörelsens intäkter	1 015 855	1 016 539
Finansiella intäkter	866	1 285
Minskning korta fordringar	24 331	0
	<b>1 041 052</b>	<b>1 017 824</b>
<b>PENGAR UT</b>		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	547 509	590 656
Finansiella kostnader	191 010	210 885
Investeringar i fastigheten	0	16 439
Ökning av korta fordringar	0	3 163
Minskning av korta skulder	26 740	15 092
	<b>765 259</b>	<b>836 235</b>
<b>KASSA VID ÅRETS SLUT</b>	<b>845 905</b>	<b>570 112</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN</b>	<b>275 793</b>	<b>181 589</b>

i kassan ingår föreningens klientmedel

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Händelser under året

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

#### Händelser efter året

Fönsterbyte i trapphuset uppgång C, genomförs under våren 2015

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23st  
Överlåtelser under året: 10st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar 2014-12-31: 40st  
Förändring från föregående år: +2st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	475	475	432	432
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	780	780	206	206
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 317	4 317	4 317	4 329
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	17	18	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	70	90	86	83
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	23	20	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	95	105	140	153
Soliditet (%)	65	65	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-75	-114	-170	-490
Nettoomsättning (tkr)	1 015	1 016	935	934

Ytutgifter enligt taxeringsbesked, 2 015 m<sup>2</sup> bostäder.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-74 749
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 444 009
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-108 000
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 626 758</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**att i ny räkning överförs** **-1 626 758**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 015 271	1 015 871
Övriga rörelseintäkter	Not 2	584	668
		<b>1 015 855</b>	<b>1 016 539</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-129 608	-151 666
Driftkostnader	Not 4	-354 392	-383 381
Övriga externa kostnader	Not 5	-63 509	-55 609
Avskrivningar	Not 6	-352 951	-330 474
		<b>-900 460</b>	<b>-921 130</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>115 395</b>	<b>95 409</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		866	1 285
Räntekostnader		-191 010	-210 885
		<b>-190 144</b>	<b>-209 600</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-74 749</b>	<b>-114 191</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 7	
	23 633 488	23 986 438
	<b>23 633 488</b>	<b>23 986 438</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Fordringar hos intresseföretag	Not 8	
	2 000	2 000
	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>23 635 488</b>	<b>23 988 438</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
SBC Klientmedel i SHB	652 736	0
Övriga fordringar	1 386	443
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 9	
	0	25 274
	<b>654 122</b>	<b>25 717</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	193 169	192 729
SBC klientmedel i SHB	0	377 383
	<b>193 169</b>	<b>570 112</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>847 291</b>	<b>595 829</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>24 482 778</b>	<b>24 584 267</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	Not 10		
Medlemsinsatser		16 946 926	16 946 926
Fond för yttre underhåll	Not 11	556 646	448 646
		<b>17 503 572</b>	<b>17 395 572</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-1 552 009	-1 329 818
Årets resultat		-74 749	-114 191
		<b>-1 626 758</b>	<b>-1 444 009</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>15 876 814</b>	<b>15 951 563</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	8 388 740	8 388 740
		<b>8 388 740</b>	<b>8 388 740</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		53 451	21 338
Skatteskulder		58 248	61 800
Uppå kostnader och förutb intäkter	Not 13	105 525	160 826
		<b>217 224</b>	<b>243 964</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 482 778</b>	<b>24 584 267</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 12	8 502 000	8 502 000
Varav i eget förvar		0	0
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

Handwritten signature and initials, possibly 'JCH'.



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	67år	67år
Fastighetsförbättringar	100år, 90år, 67år	100år, 90år, 67år
Tvättstuga	10år	10år
Hissanläggning	67år	67år
Fönster	30år	30år
Fasad	15år	15år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	923 721	923 721
	Hyror bostäder	56 150	56 150
	Hyror parkering	35 400	36 000
		<b>1 015 271</b>	<b>1 015 871</b>

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	49	49
	Övriga intäkter	535	619
		<b>584</b>	<b>668</b>

<b>Not 3</b>	<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Städning entreprenad	10 000	12 250
	Städning enligt beställning	2 500	0
	Gemensamma utrymmen	3 469	2 551
	Gård	2 313	0
	Serviceavtal	5 493	5 962
	Förbrukningsmateriel	33 775	5 091
		<b>57 550</b>	<b>25 854</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	571
	Tvättstuga	4 013	5 812
	Sophantering/återvinning	0	5 250
	Lås	3 426	24 726
	VVS	0	9 193
	Värmeanläggning/undercentral	10 929	0
	Elinstallationer	2 476	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	10 025
	Hiss	4 177	9 905
	Fasad	0	7 950
	Fönster	4 548	13 378
	Mark/gård/utemiljö	0	5 713
	Skador/klotter/skadegörelse	496	0
	Vattenskada	8 549	33 289
		<b>38 614</b>	<b>125 812</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	33 444	0
		<b>33 444</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>129 608</b>	<b>151 666</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	26 226	33 827
	Värme	140 534	181 806
	Vatten	33 355	45 724
	Sophämtning/renhållning	42 634	45 405
		<b>242 749</b>	<b>306 762</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	43 202	22 044
	Kabel-TV	39 233	25 535
		<b>82 435</b>	<b>47 579</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>29 208</b>	<b>29 040</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>354 392</b>	<b>383 381</b>

  
 LCA

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Kreditupplysning	0	600
	Inkassering avgift/hyra	600	1 200
	Föreningskostnader	11 857	300
	Fritids och Trivselkostnader	0	1 424
	Förvaltningsarvode	35 726	34 880
	Förvaltningsarvoden övriga	2 438	0
	Administration	4 108	940
	Konsultarvode	0	12 085
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 780	4 180
		<b>63 509</b>	<b>55 609</b>

#### Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Byggnad	144 892	135 233
	Förbättringar	208 059	195 241
		<b>352 951</b>	<b>330 474</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	26 117 196	25 826 156
	Nyanskaffningar	0	291 040
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>26 117 196</b>	<b>26 117 196</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 130 758	-1 800 284
	Årets avskrivningar enligt plan	-352 951	-330 474
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 483 708</b>	<b>-2 130 758</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>23 633 488</b>	<b>23 986 438</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 417 608	5 417 608
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	17 400 000	17 400 000
	Taxeringsvärde mark	18 600 000	18 600 000
		<b>36 000 000</b>	<b>36 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	36 000 000	36 000 000
		<b>36 000 000</b>	<b>36 000 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>


Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	17 446
	Kabel-TV	0	7 828
		<b>0</b>	<b>25 274</b>

**Not 10** EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	16 511 225	0	0	16 511 225
Uppåtelseavgifter	435 701	0	0	435 701
Fond för yttre underhåll	556 646	108 000	0	448 646
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>17 503 572</b>	<b>108 000</b>	<b>0</b>	<b>17 395 572</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-1 552 009	-108 000	-114 191	-1 329 818
Årets resultat	-74 749	-74 749	114 191	-114 191
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 626 758</b>	<b>-182 749</b>	<b>0</b>	<b>-1 444 009</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>15 876 814</b>	<b>-74 749</b>	<b>0</b>	<b>15 951 563</b>

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	448 646	340 646
	Reservering enligt stadgar	108 000	108 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	anspråktagande enligt stadgar	0	0
	anspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>556 646</b>	<b>448 646</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,410 %	1 000 000	1 000 000	2015-04-27
Nordea	2,680 %	1 000 000	1 000 000	2018-03-21
Nordea	2,340 %	4 804 640	4 804 640	2017-03-15
Nordea	1,410 %	1 584 100	1 584 100	2015-04-27
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 388 740</b>	<b>8 388 740</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		<b>8 388 740</b>	<b>8 388 740</b>	

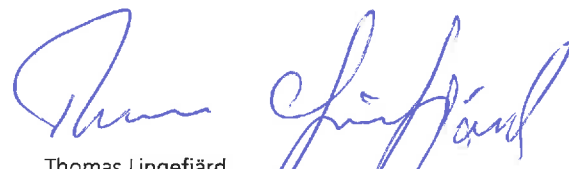
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 388 740 kr.

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Städning entreprenad	0	1 000
	El	0	5 350
	Värme	0	22 794
	Vatten	0	11 278
	Sophämtning	0	8 368
	Ränta	27 356	26 312
	Förutbetalda avgifter & hyror	78 169	85 724
		<b>105 525</b>	<b>160 826</b>

## Styrelsens underskrifter


GÖTEBORG den 19/5 2015

  
Håkan Bergh  
Ordförande

  
Thomas Lingefjärd  
Sekreterare

  
Hans Stenholm  
Fastighetsansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2015

  
Fredrik Göransson  
Intern revisor  
Hans Lorentsson

  
2015

2015-05-18

Revisionsberättelse till föreningsstämman 2015 i BRF Arsenalsgatan 12  
Org.nr 716444-0864

Jag har inte granskat styrelsens förvaltning av föreningen.

Jag har som lekmannarevisor granskat årsredovisningen och större bokförda poster i resultaträkningen utan att finna något att anmärka på.

Jag tillstyrker att stämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag och på grundval av detta beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

GÖTEBORG 2015-05-18



Hans Lorentsson revisor

/