

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Arsenalsgatan 12

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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, men styrelsen reserverar sig för att kunna vidta sådana avgiftsjusteringar att föreningen hålls i ekonomisk balans.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Fredrik Hedén	Ledamot
Henrik Jakobsson	Ledamot
Anna Storm	Ledamot

Mattias Brodendal	Suppleant
Andrea Svenningsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Arne Frestad	Ordinarie Intern
--------------	------------------

Valberedning

Tomas Andersson	Sammanställande
Hasse Stenholm	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-09-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
INOM VALLGRAVEN 41:9	2000	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

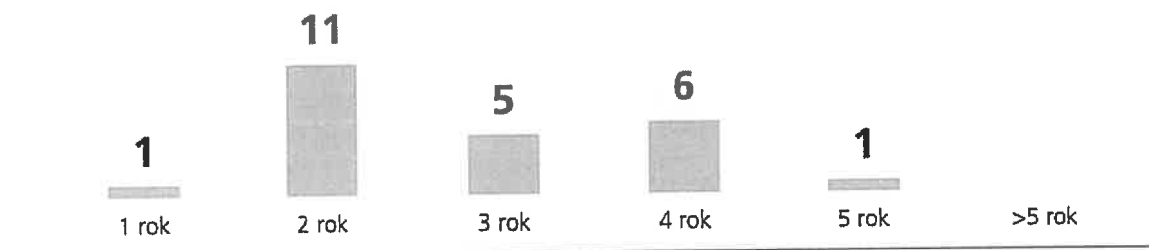
Fastigheten bebyggdes 1910 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 015 m², varav 2 015 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lokal	150 m ²	outhyrd
Lokal	50 m ²	outhyrd

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fibrer	2017	
Omfogning del av fasad	2016 - 2017	
Fasadrenovering gård	2016	
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	
Snöräcke och elslingor	2010	inlagt på taken
Renovering balkonger och fönster	2010	uppgång B
Uppdatering tvättstugan	2010	ny tvättmaskin och torkskåp
Byte av fönster mot gatan	2009	10 st
Reparation av tak	2009	Mot gatan
Byte värmerör i källaren	2007	
Monterat radiatorermost.	2007	
Nya källarförråd	2007	
Nyinstallation hiss	2004	
Trapphusmåling	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	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasad, resterande del	2018	
Balkonger mot innergården	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Övrig information

Underhåll av resterande del av fasad ut mot Arsenalsgatan är planerad till 2018.

En ny och reviderad underhållsplan kommer att upprättas under 2018. Den nya underhållsplanen kommer att ligga till grund för en ny budget.

Föreningens ekonomi

Översyn av föreningens ekonomi är genomförd tillsammans med SBC.

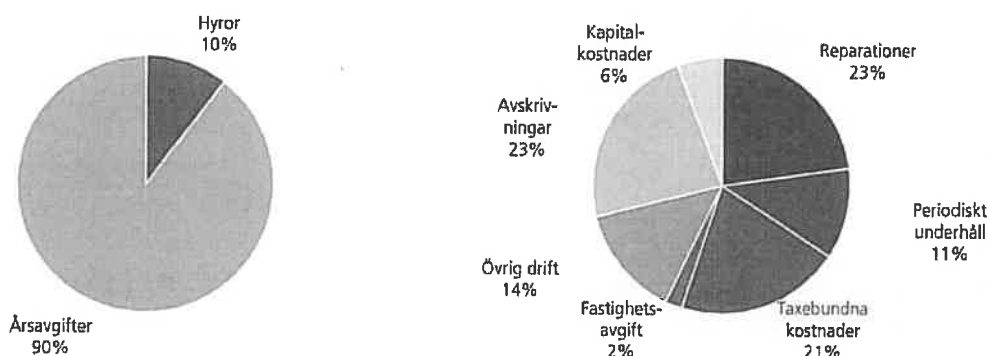
Årsavgifterna inte planerade att höjas under 2018, men styrelsen reserverar sig för att kunna vidta sådana avgiftsjusteringar att föreningen hålls i ekonomisk balans.

Föreningens lån är för i allt väsentligt amorteringsfria. För mer information, se lånenot.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	247 368	1 033 415
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 038 465	1 016 738
Finansiella intäkter	4	31
Minskning kortfristiga fordringar	0	72
Ökning av långfristiga skulder	1 485 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	11 045
	2 523 469	1 027 886
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 074 955	1 663 674
Finansiella kostnader	85 277	150 258
Ökning av kortfristiga fordringar	32 914	0
Minskning av kortfristiga skulder	15 896	0
	1 209 042	1 813 932
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 561 795	247 368
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 314 427	-786 047

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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 räkenskapsåret

Fiber har installerats i samtliga lägenheter.

Översyn av föreningens ekonomi är genomförd tillsammans med SBC, varvid det stod klart att även en översyn av föreningens stadgar måste ske. Detta kommer att genomföras under år 2018.

Avtalsförfarande gällande byggnation av balkonger mot innergården, varvid 11 lägenheter är intresserade. Planering av byggnadsstart under våren 2018.

Hissens brister avseende driftssäkerhet har åtgärdats samt godkänts av Göteborgs Stad Stadsbyggnadskontor.

Ärende gällande styckning av lägenhet nummer 1 är igångsatt. Extra stämma planeras till våren 2018.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	475	475	475	475
Hyror/m ² hyresrättsyta	819	819	770	780
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 082	4 317	4 317	4 317
Elkostnad/m ² totalyta	15	15	17	13
Värmekostnad/m ² totalyta	83	85	81	70
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	28	26	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	75	80	95
Soliditet (%)	58	63	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-475	-1 150	-152	-75
Nettoomsättning (tkr)	1 031	1 017	1 015	1 015

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 015 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 511 225	0	0	16 511 225
Upplåtelseavgifter	435 701	0	0	435 701
Fond för yttre underhåll	152 400	152 400	-737 546	737 546
S:a bundet eget kapital	17 099 326	152 400	-737 546	17 684 472
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 524 763	-152 400	-412 568	-1 959 795
Årets resultat	-474 714	-474 714	1 150 114	-1 150 114
S:a ansamlad förlust	-2 999 476	-627 114	737 546	-3 109 908
S:a eget kapital	14 099 850	-474 714	0	14 574 564

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-474 714
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 372 362
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-152 400
summa balanserat resultat	-2 999 476

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

152 400
-2 847 076

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 030 741	1 016 738
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 724	0
Summa rörelseintäkter		1 038 465	1 016 738
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-945 757	-1 605 664
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 198	-58 011
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-352 951	-352 951
Summa rörelsekostnader		-1 427 906	-2 016 625
RÖRELSERESULTAT		-389 441	-999 887
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	31
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 277	-150 258
Summa finansiella poster		-85 273	-150 227
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-474 714	-1 150 114
ÅRETS RESULTAT		-474 714	-1 150 114

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	22 574 635	22 927 586
Summa materiella anläggningstillgångar		22 574 635	22 927 586
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 576 635	22 929 586
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 476	1
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 400 709	55 849
Summa kortfristiga fordringar		1 403 185	55 850
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		191 526	191 519
Summa kassa och bank		191 526	191 519
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 594 710	247 369
SUMMA TILLGÅNGAR		24 171 346	23 176 955

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 946 926	16 946 926
Fond för yttre underhåll	Not 10	152 400	737 546
Summa bundet eget kapital		17 099 326	17 684 472
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 524 763	-1 959 795
Årets resultat		-474 714	-1 150 114
Summa fritt eget kapital		-2 999 476	-3 109 908
SUMMA EGET KAPITAL		14 099 850	14 574 564
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 873 740	8 388 740
Summa långfristiga skulder		9 873 740	8 388 740
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		71 558	50 904
Skatteskulder		61 992	30 432
Övriga skulder		-34 897	18 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	99 103	113 566
Summa kortfristiga skulder		197 756	213 652
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 171 346	23 176 955

Noter

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	67 - 100 år	67-100 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Hissanläggning	67 år	67 år
Fönster	30 år	30 år
Fasad	15 år	15 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	923 721	923 721
Hyror bostäder	58 968	58 968
Hyror parkering	48 000	34 000
Öresutjämning	53	49
	1 030 741	1 016 738

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	7 199	0
Övriga intäkter	525	0
	7 724	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	9 200	12 000
	Städning enligt beställning	1 000	0
	Hissbesiktning	9 670	0
	Gemensamma utrymmen	0	5 254
	Serviceavtal	2 142	5 990
	Förbrukningsmateriel	0	1 534
		22 012	24 778
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	15 103	0
	Tvättstuga	0	1 225
	Entré/trapphus	10 172	14 895
	Lås	1 200	5 304
	VVS	1 653	12 271
	Hiss	49 870	4 246
	Fasad	0	6 375
	Fönster	7 965	0
	Mark/gård/utemiljö	2 593	0
	Skador/klotter/skadegörelse	10 509	0
	Vattenskada	245 631	70 063
		344 696	114 379
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	35 375
	Bredband	165 000	0
	Fasad	0	1 016 217
	Balkonger/altaner	8 064	0
		173 064	1 051 592
	Taxebundna kostnader		
	El	30 327	30 843
	Värme	167 208	170 661
	Vatten	51 786	56 956
	Sophämtning/renhållning	63 246	62 004
	Grovsopor	0	2 991
		312 567	323 455
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 699	28 439
	Kabel-TV	33 159	32 589
		61 858	61 028
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	31 560	30 432
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	945 757	1 605 664

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	612	0
	Juridiska åtgärder	9 750	0
	Inkassering avgift/hyra	2 975	1 275
	Föreningskostnader	560	1 791
	Styrelseomkostnader	0	746
	Fritids- och trivselkostnader	300	0
	Förvaltningsarvode	39 192	38 141
	Administration	67 559	1 728
	Konsultarvode	8 250	9 940
	Föreningsavgifter	0	4 390
		129 198	58 011
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	144 892	144 892
	Förbättringar	208 059	208 059
		352 951	352 951
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 117 196	26 117 196
	Utgående anskaffningsvärde	26 117 196	26 117 196
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 189 610	-2 836 659
	Årets avskrivningar enligt plan	-352 951	-352 951
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 542 561	-3 189 610
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 574 635	22 927 586
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 417 608	5 417 608
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 800 000	18 800 000
	Taxeringsvärde mark	32 000 000	32 000 000
		50 800 000	50 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	50 800 000	50 800 000
		50 800 000	50 800 000
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	30 432	0
	Klientmedel hos SBC	1 370 277	55 849
		1 400 709	55 849

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	737 546	664 646
	Reservering enligt stadgar	152 400	152 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-737 546	-79 500
	Vid årets slut	152 400	737 546

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	Nordea	2,680 %	985 000	1 000 000	2018-03-21
	Nordea	2,340 %	0	4 804 640	avslutat
	Nordea	0,380 %	0	2 584 100	avslutat
	Nordea	0,390 %	4 804 640	0	2018-05-07
	Nordea	0,560 %	2 584 100	0	2018-05-02
	Nordea	0,580 %	1 500 000	0	2018-02-15
	Summa skulder till kreditinstitut		9 873 740	8 388 740	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			9 873 740	8 388 740	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 873 740 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 502 000	8 502 000
	Eventualförpliktelser	0	0

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	5 626	20 855
	Avgifter och hyror	93 477	92 711
		99 103	113 566

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Underhåll av resterande del av fasad ut mot Arsenalsgatan är planerad till 2018.

En ny och reviderad underhållsplan kommer att upprättas under 2018. Den nya underhållsplanen kommer att ligga till grund för en ny budget.

Ärende gällande styckning av lägenhet nummer 1 är igångsatt. Extra stämma planeras till våren 2018.

Avtalsförfarande gällande byggnation av balkonger mot innergården, varvid 11 lägenheter är intresserade. Planering av byggnadsstart under våren 2018.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 15/6 2018



Fredrik Heden
Ledamot

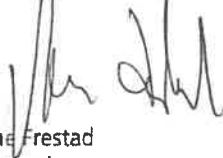


Henrik Jakobsson
Ledamot



Anna Storm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/6 2018



Arne Frestad
Intern revisor

