

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Arsenalsgatan 6

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.
- Amorteringen på föreningens lån sker enligt plan. 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 1983-01-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2008-08-26 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Arsenalens Första Samfällighetsförening. Föreningens andel är 21,1 procent. Samfälligheten förvaltar soprum och innegård.

##### Styrelsen

Karl Markus Berntsson	Ledamot
Eva Gunilla Bühler	Ledamot
Per Gustav Åkesson	Ledamot

Maria Micaela Persson Institoris	Suppleant
----------------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Jan-Olov Sandin	Ordinarie Intern
Gunnar Claeson	Suppleant Intern

##### Valberedning

Gunnar Claeson
----------------

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-17.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg inom vallgraven 41:12	1984	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1910 och består av 2 flerbostadshus.

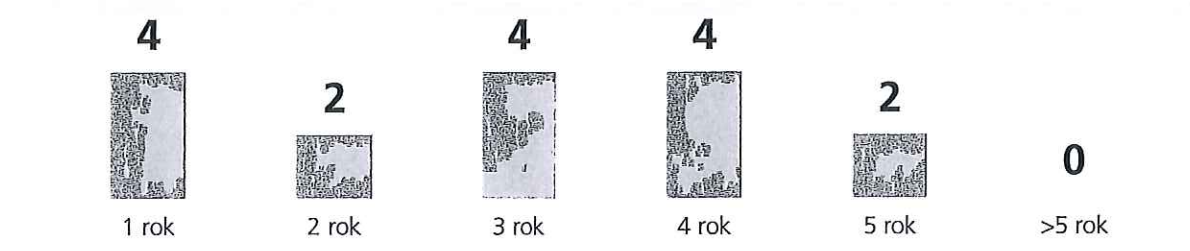
Fastighetens värdeår är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 551 m<sup>2</sup>, varav 1 435 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 116 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Praktik	68 m <sup>2</sup>	3 år
Frisör och makeup	48 m <sup>2</sup>	3 år

### Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte till pansarglas i ytterdörrarna	2014
Nytt inpasseringssystem	2013
Ny gallergrind till gården	2013
Installation av bredband och digital TV	2013
Nya yttre fönsterbågar mot Arsenalsgatan på vån 1-5	2013
Bättring av takmålningen	2012
Brandvarnare uppsatta i trapphusen	2012
Ny entrédörr till Löfvingkliniken installerad	2012
Renovering av trapphuset	2010
Nya takfläktar	2009
Takmålning	2008
Avfuktningssystem för krypgrunden	2007 - 2009
Ny maskiner i tvättstugan	2007
Klimatanläggning lokaler	2006
Fasadarbeten	2004
ROT renovering	1987 - 1988
Planerat underhåll	År
Bättring av fasadputs på gårdssidan	2015

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

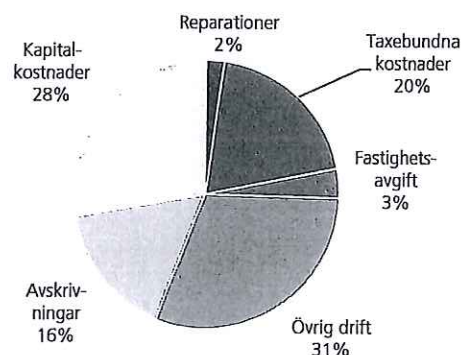
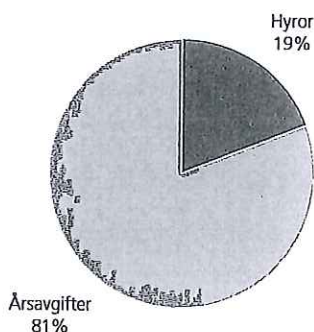
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hiss	Otis
Luftfuktningssystem	Anticimex
Luftkonditionering i lokalerna	Bravida
Trappstädning	Ann-Christine Wiklund
Kabel TV och bredband	ComHem

## Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
<b>KASSA VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>257 834</b>	<b>683 082</b>
<b>PENGAR IN</b>		
Rörelsens intäkter	959 916	960 024
Finansiella intäkter	211	988
Minskning korta fordringar	12 215	2 087
	<b>972 342</b>	<b>963 099</b>
<b>PENGAR UT</b>		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	545 113	481 695
Finansiella kostnader	265 404	300 284
Investeringar i fastigheten	0	517 365
Minskning av föreningens lån	82 016	82 016
Minskning av korta skulder	25 796	6 988
	<b>918 329</b>	<b>1 388 348</b>
<b>KASSA VID ÅRETS SLUT</b>	<b>311 847</b>	<b>257 834</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN</b>	<b>54 013</b>	<b>-425 249</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

I ytterdörrarna har monterats okrossbart pansarglas.

#### Händelser efter året

Bättring av fasadputs på innergården och i gången.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st  
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 26 st  
Förändring från föregående år: +1st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	541	541	541	541
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 582	1 583	1 577	1 626
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 673	6 730	6 787	6 827
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	21	23	23
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	77	102	94	97
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	24	23	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	171	194	207	196
Soliditet (%)	35	35	34	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-7	39	-37	58
Nettoomsättning (tkr)	960	960	959	965

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 435 m<sup>2</sup> bostäder och 116 m<sup>2</sup> lokaler.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-7 423
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	528 250
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-89 706
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>431 121</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-100 000
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>331 121</b>

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	959 919	960 031
Övriga rörelseintäkter	Not 2	-3	-7
		<b>959 916</b>	<b>960 024</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-48 910	-54 797
Driftkostnader	Not 4	-420 849	-386 261
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 354	-40 637
Avskrivningar	Not 6	-157 033	-140 133
		<b>-702 146</b>	<b>-621 828</b>
		<b>257 770</b>	<b>338 196</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>			
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		211	988
Räntekostnader		-265 404	-300 284
		<b>-265 193</b>	<b>-299 296</b>
		<b>-7 423</b>	<b>38 900</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>			

---

## Balansräkning

---

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 7	
	14 585 615	14 742 648
	<b>14 585 615</b>	<b>14 742 648</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>14 585 615</b>	<b>14 742 648</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
SBC Klientmedel i SHB	325 768	0
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 8	
	0	12 215
	<b>325 768</b>	<b>12 215</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	-13 921	3 559
SBC klientmedel i SHB	0	254 275
	<b>-13 921</b>	<b>257 834</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>311 847</b>	<b>270 049</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>14 897 461</b>	<b>15 012 697</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 9		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 100 000	1 100 000
Kapitaltillskott		2 865 240	2 865 240
Fond för yttre underhåll	Not 10	779 159	689 453
		<b>4 744 399</b>	<b>4 654 693</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		438 544	489 349
Årets resultat		-7 423	38 900
		<b>431 120</b>	<b>528 250</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 175 519</b>	<b>5 182 943</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	9 493 323	9 575 339
		<b>9 493 323</b>	<b>9 575 339</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	82 016	82 016
Leverantörsskulder		22 158	15 847
Skatteskulder		34 492	34 380
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 12	89 953	122 172
		<b>228 619</b>	<b>254 415</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 897 461</b>	<b>15 012 697</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 11	10 723 000	10 723 000
Varav i eget förvar		0	0
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>



## 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	133år	133år
Fastighetsförbättringar	133år, 20år	133år, 20år
Standardförbättringar	133år	133år
Tvättstuga	133år	133år
Ventilation	133år	133år
Kabel-TV	133år	133år
Fasad	133år	133år
Markanläggning	133år	133år
Fönster	20år	20år
Porttelefon	20år	20år

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	776 386	776 386
	Hyror lokaler	183 533	183 645
		<b>959 919</b>	<b>960 031</b>

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	-3	-7
	Övriga intäkter	0	0
		<b>-3</b>	<b>-7</b>

<b>Not 3</b>	<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 846
	Städning entreprenad	11 249	12 000
	Städning enligt beställning	0	4 250
	Hissbesiktning	1 660	1 621
	Gård	0	1 405
	Serviceavtal	5 448	9 415
	Förbrukningsmateriel	1 057	0
	Brandskydd	0	488
		<b>19 414</b>	<b>32 025</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	2 686
	Entré/trapphus	2 000	0
	Lås	0	4 259
	VVS	2 313	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 103	0
	Hiss	5 709	15 826
	Skador/klotter/skadegörelse	496	0
		<b>21 621</b>	<b>22 771</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Fönster	7 875	0
		<b>7 875</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>48 910</b>	<b>54 797</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	30 487	31 963
	Värme	120 137	158 120
	Vatten	31 629	37 892
	Sophämtning/renhållning	5 229	5 133
		<b>187 482</b>	<b>233 108</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	32 979	23 848
	Samfällighetsavgift	71 371	68 979
	Kabel-TV	94 525	25 946
		<b>198 875</b>	<b>118 773</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>34 492</b>	<b>34 380</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>420 849</b>	<b>386 261</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Kreditupplysning	1 776	288
	Föreningskostnader	5 210	2 562
	Styrelseomkostnader	2 660	0
	Förvaltningsarvode	30 934	30 202
	Förvaltningsarvoden övriga	8 250	0
	Administration	10 401	3 656
	Korttidsinventarier	7 883	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 240	3 930
		<b>75 354</b>	<b>40 637</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Byggnad	9 338	9 338
	Förbättringar	147 635	130 735
	Markanläggning	60	60
		<b>157 033</b>	<b>140 133</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	16 096 977	15 579 612
	Nyanskaffningar	0	517 365
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>16 096 977</b>	<b>16 096 977</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 354 329	-1 214 196
	Årets avskrivningar enligt plan	-157 033	-140 133
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 511 362</b>	<b>-1 354 329</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>14 585 615</b>	<b>14 742 648</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	16 336 000	16 336 000
	Taxeringsvärde mark	13 566 000	13 566 000
		<b>29 902 000</b>	<b>29 902 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	28 400 000	28 400 000
	Lokaler	1 502 000	1 502 000
		<b>29 902 000</b>	<b>29 902 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Försäkring	0	8 020
	Kabel-TV	0	4 195
		<b>0</b>	<b>12 215</b>

**Not 9** 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	1 100 000	0	0	1 100 000
Kapitaltillskott	2 865 240	0	0	2 865 240
Fond för yttre underhåll	779 159	89 706	0	689 453
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>4 744 399</b>	<b>89 706</b>	<b>0</b>	<b>4 654 693</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	438 544	-89 706	38 900	489 349
Årets resultat	-7 423	-7 423	-38 900	38 900
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>431 120</b>	<b>-97 129</b>	<b>0</b>	<b>528 250</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>5 175 519</b>	<b>-7 423</b>	<b>0</b>	<b>5 182 943</b>

**Not 10** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	689 453	679 793
Reservering enligt stadgar	89 706	89 706
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-80 046
<b>Vid årets slut</b>	<b>779 159</b>	<b>689 453</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

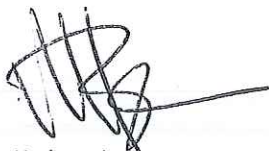
	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	2,600 %	0	2 438 736	2014-05-28
Nordea	3,400 %	3 895 756	3 977 772	2015-06-17
Nordea	1,930 %	3 240 847	3 240 847	Rörligt
Nordea	2,520 %	2 438 736	0	2019-05-15
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 575 339</b>	<b>9 657 355</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-82 016	-82 016	
		<b>9 493 323</b>	<b>9 575 339</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 165 259 kr.

<b>Not 12</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	4 514
	Värme	0	20 804
	Vatten	0	17 296
	Ränta	9 904	5 688
	Förutbetalade avgifter och hyror	80 049	72 870
		<b>89 953</b>	<b>122 172</b>

## Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 23/4 2015



Karl Markus Berntsson  
*Ledamot*



Eva Gunilla Bühler  
*Ledamot*



Per Gustav Åkesson  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2015



Jan-Olov Sandin  
*Intern revisor*