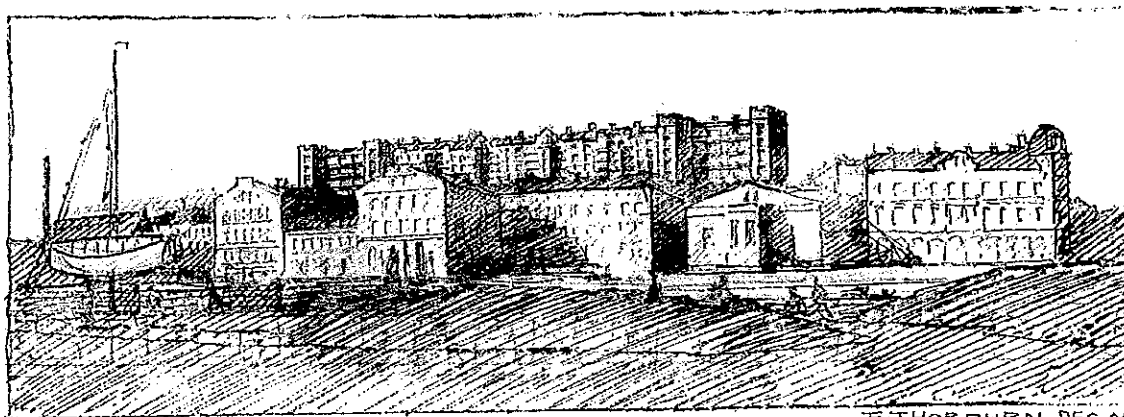


# Bokslut för BRF

## Arsenalsgatan 8

2014 - 12 - 31



E. THORBURN. DEC 04

*Skiss till ny bebyggelse längs Arsenalsgatan på Kungshöjd. Förslag från arkitekten E Thorburn december 1904. Självt ritade han några av husen i kvarteret. I förgrunden Rosenlundsplatsen med bebyggelse som revs på 1960-talet.*

**Styrelsen för**  
Bostadsrättsföreningen Arsenalsgatan 8

Org. nr. : 716444-4932

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

**2014.01.01 - 2014.12.31**

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

för

**Bostadsrättsföreningen Arsenalsgatan 8**

### **FÖRENINGENS FASTIGHET**

Fastigheten projekterades under år 1909 och uppfördes år 1910 / 1911

Föreningen bildades den 18 december år 1987 och är ägare till fastigheten inom Vallgraven 41:11 i Göteborg.

Fastigheten anskaffades 1/3 1988 och bestod av 14 st. lägenheter samt 2 st. lokaler. Efter tillbyggnad av 2st. lägenheter år 2008 är det nu i fastigheten 16 st. bostadsrättslägenheter och 2 st. lokaler. Bostadsrättslägenheterna omfattar nu 1611 m<sup>2</sup> av totalt 1841 m<sup>2</sup>.

### **UNDERHÅLL , REPARATIONER OCH INVESTERINGAR**

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört ommålning av trapphusen med kringarbeten samt hydrofibrerat fasaden mot gatan och rostskyddsmålat balkongramar och konsoler.

## BESKRIVNING AV UNDERHÅLLSÅTGÄRDER SOM GENOMFÖRTS PÅ FASTIGHETEN.

- 1983 Byte av fönster och balkongdörrar mot gatan.  
1987 Hydrofibrering och fogning av gatufasaden.  
1988 Omdragning av el samt byte av avloppsstammar och vattenledningar. Putsning av väggar i källare.  
1993 Byte av lägenhetsfönster mot gården samt målning av fasad.  
1995 Målning av trapphus samt byte av belysningsarmaturer.  
1996 Montering av grind i porten.  
2000 Ommålning av yttertak, översyn och omfogning av fasaden mot gatan, målning av fönster och balkongräcken samt provtagning och ytbehandling av balkongernas betonggolv. Provisoriskt golv i källaringången har tagits bort.  
2001 Totalbyte av fjärrvärmecentral (reinvestering). Gårdsbjälklaget förses med nytt tätskikt och omasfalterats.  
2002 En ny källartrappa monteras med ingången från gatuentrén. Dörren på gården till A-lägenheterna har öppnats och snyggats till.  
2003 Källarförråd sätts upp, väggar har målats och golven dammbundits.  
2004 Byte av fönster i gårdstrapphuset till C-lägenh., källarfönstren mot gården bytes till glasbetong. Färdigmålning och dammbind. i källaren.  
2007 Fasaden mot Arsenalsgat. genomgången och omfogad, samtliga fönster o plåt-detalyer målade och alla smygar plåtbeklädda.  
Balkonger och tillhörande räcken nytt.  
Lägenhetsdörrar utbyta till säkerhetsdörrar i lägh. 1c,2c,3c o 4c. Postboxar till dessa lägenheter installeras i entréplanet.  
2008 Nybyggnation av 2 st. vindslägenheter. Ny takplåt på torn och över nybyggnation samt tillhörande anslutningar. Övrig plåt tvättad och rostskyddsmålad  
Hiss installerad i trapphus mot Arsenalsgatan. Nya säkerhetsdörrar till Lägenheterna samt postboxar i entréplan. Ny belysning i gårdstrapphuset. Fastigheten har energideklarerats.  
2009 Klinker och golvvärme i gårdsentré. Ljusreglering med rörelsedetektor i port.  
2010 OVK genomförd och godkänd. Ommålning av entrédörr och lokalfönster mot gata. Ombyggnad av ett gårdstrapphus till lägenhetsyta med fransk balkong A-lägenheter.  
2011 Rivning av balkonger på gårdstrapphus, balkongdörrar ers. med fönster. Målning av gårdsfasad och port samt målning av skafferifönster och trapphus-fönster och byte av fönsterbleck till dessa.  
2012 Stamspolning d.v.s.samtliga avloppsstammar i fastigheten spolade o TV-filmade.  
2013 Upprättande av ny underhållsplan för kommande 15 åren.  
2014 Ommålning trapphusen samt hydrofibrering av fasad mot gatan och rostskyddsmålning av balkongramar och konsoler.

## FÖRENINGSFRÅGOR

### Ägarförhållanden, medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 16 st.

Under verksamhetsåret har fyra lägenhetsöverlåtelse skett.

### Styrelse samt suppleanter

Lars-Åke Magnusson	ordförande
Magnus Braide	ledamot
Michael Karlsson	ledamot
Agnetha Jensen	ledamot

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden samt därutöver ett antal ej protokollförda.

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 25 mars 2014

### Revisorer

Revisor Robert Kålebrant och som revisorsuppleant Peter Modeér valda av föreningen

### EKONOMI

Avgifter och hyror

Under räkenskapsåret 2014 uppgick årsavgifterna i genomsnitt till ca.428 kr/m<sup>2</sup>.

### Förvaltning

Ekonomisk och Teknisk förvaltning har skötts av HSB.

### Förslag till vinstdisposition

Se följande sida.

## FÖSLAG TILL DISPOSITION AV ÅRET RESULTAT

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-241 842
Årets resultat	<u>-53 322</u>
	-295 164

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-285 054
Avsättning till underhållsfond	165 000
Balanserat resultat	<u>-175 110</u>
	-295 164

**Brf Arsenalsgatan 8**

		<b>2014-01-01</b>	<b>2013-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	919 942	870 744
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>919 942</b>	<b>870 744</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-389 118	-419 090
Underhållskostnader	Not 3	-285 054	-16 615
Övriga externa kostnader	Not 4	-35 610	-36 426
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-146 343	-115 462
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-856 126</b>	<b>-587 593</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>63 816</b>	<b>283 151</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	7 888	9 263
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-125 026	-164 539
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-117 138</b>	<b>-155 276</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 8	<b>-53 322</b>	<b>127 875</b>

**Brf Arsenalsgatan 8****Balansräkning****2014-12-31**    **2013-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9	<u>17 338 918</u>	<u>17 485 261</u>
	17 338 918	17 485 261

Summa anläggningstillgångar

**17 338 918**    **17 485 261****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	502 479	424 117
Not 11	<u>35 604</u>	<u>30 064</u>
	538 083	454 181

Kortfristiga placeringar

Not 12    400 000    400 000

Summa omsättningstillgångar

**938 083**    **854 181****Summa tillgångar****18 277 001**    **18 339 442**



## Brf Arsenalsgatan 8

## Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

12 335 209

12 335 209

Fond för yttre underhåll

260 474

112 089

12 595 683

12 447 298

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-241 842

-221 333

Årets resultat

-53 322

127 875

-295 164

-93 458

Summa eget kapital

**12 300 519****12 353 840****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

5 800 000

5 800 000

*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

52 946

79 966

Skatteskulder

2 798

0

Övriga skulder

Not 15

6 447

291

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

114 291

105 344

176 482

185 601

Summa skulder

**5 976 482****5 985 601****Summa Eget kapital och skulder****18 277 001****18 339 442****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar**

Panter fastighetslån

6 000 000

6 000 000

**Ansvarsförbindelser***Inga**Inga*

## **Brf Arsenalsgatan 8**

### **Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

#### **Nytt regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen BFNR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFNR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### **Byggnader**

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år från 1988 då fastigheten anskaffades.

Fasader har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 40 år men ingår nu i anskaffningsvärdet för byggnad.

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

#### **Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 381 435 kr.

#### **Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

### **Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

## Brf Arsenalsgatan 8

Noter	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
	Årsavgifter	704 184
	Hyror	215 731
	Övriga intäkter	27
		<u>0</u>
	<b>919 942</b>	<b>870 744</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	43 611
	Reparationer	29 462
	El	11 532
	Uppvärmning	158 011
	Vatten	32 801
	Sophämtning	18 798
	Övriga avgifter	31 051
	Förvaltningsarvoden	36 063
	Övriga driftskostnader	27 787
		<u>33 233</u>
	<b>389 118</b>	<b>419 090</b>
<b>Not 3</b>	<b>Underhållskostnader</b>	
	Byggnad invändigt	157 626
	VVS	0
	El och tele	4 912
	Byggnad utvändigt	122 517
		<u>0</u>
	<b>285 054</b>	<b>16 615</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
	Fastighetsskatt	35 422
	Övriga externa kostnader	188
		<u>35 310</u>
	<b>35 610</b>	<b>36 426</b>
<b>Not 5</b>	<b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>	
	Byggnader och ombyggnader	146 343
		<u>115 462</u>
	<b>146 343</b>	<b>115 462</b>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	725
	Ränteintäkter skattekonto	84
	Övriga ränteintäkter	7 079
		<u>8 343</u>
	<b>7 888</b>	<b>9 263</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
	Räntekostnader långfristiga skulder	120 939
	Övriga finansiella kostnader	4 087
		<u>3 996</u>
	<b>125 026</b>	<b>164 539</b>
<b>Not 8</b>	<b>Årets resultat</b>	
	Redovisat resultat	-53 322
	Förslag till avsättning underhållsfond	-165 000
	Förslag till disposition underhållsfond	285 054
	Resultat efter underhållspåverkan	66 732
	Högre avskrivningar pga K2	25 445
	Resultat efter underhållspåverkan och K2 påverkan	92 177
		<u>-20 510</u>
		<b>127 875</b>

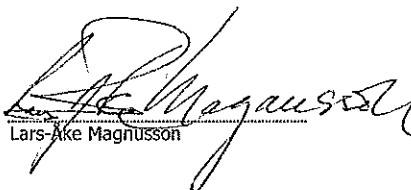
## Brf Arsenalsgatan 8

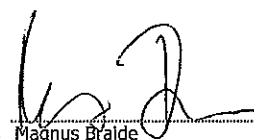
Noter	2014-12-31	2013-12-31			
<b>Not 9 Byggnader och mark</b>					
Ingående anskaffningsvärde	14 377 259	14 377 259			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 377 259	14 377 259			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-620 998	-505 536			
Årets avskrivningar	-146 343	-115 462			
Utgående avskrivningar	-767 341	-620 998			
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>13 609 918</b>	<b>13 756 261</b>			
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>3 729 000</b>	<b>3 729 000</b>			
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>17 338 918</b>	<b>17 485 261</b>			
Taxeringsvärde för Inom Vallgraven 41:11					
Byggnad - bostäder	14 000 000	14 000 000			
Byggnad - lokaler	971 000	971 000			
	14 971 000	14 971 000			
Mark - bostäder	13 000 000	13 000 000			
Mark - lokaler	624 000	624 000			
	13 624 000	13 624 000			
Taxeringsvärde totalt	28 595 000	28 595 000			
<b>Not 10 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	493 094	412 401			
Skattefordringar	0	2 415			
Skattekonto	9 385	9 301			
	<b>502 479</b>	<b>424 117</b>			
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	29 257	29 314			
Upplupna intäkter	6 347	750			
	<b>35 604</b>	<b>30 064</b>			
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2014-12-01	2015-02-28	3 mån	1,10%	400 000
					<b>400 000</b>
<b>Not 13 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 999 707	335 502	112 089	-221 333	127 875
Vinstdisp enl. stämmobeslut			148 385	-20 510	-127 875
Årets resultat					-53 322
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>11 999 707</b>	<b>335 502</b>	<b>260 474</b>	<b>-241 843</b>	<b>-53 322</b>
<b>Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	38314513	1,05%	2016-12-28	5 800 000	0
				5 800 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>5 800 000</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 800 000

## Brf Arsenalsgatan 8

Noter	2014-12-31	2013-12-31
<b>Not 15 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Mervärdesskatt	6 447	291
	<u>6 447</u>	<u>291</u>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	2 368	4 334
Övriga upplupna kostnader	32 874	30 499
Förutbetalda hyror och avgifter	79 049	70 511
	<u>114 291</u>	<u>105 344</u>

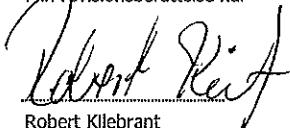
Göteborg 23/2 2015
  
 Aggeta Jensen

  
 Lars Åke Magnusson

  
 Magnus Bråde

  
 Michael Karlsson

 Min revisionsberättelse har 4-3-2015 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
 Robert Killebrant  
 Av föreningen vald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i;

**Bostadsrättsföreningen Arsenalsgatan 8**

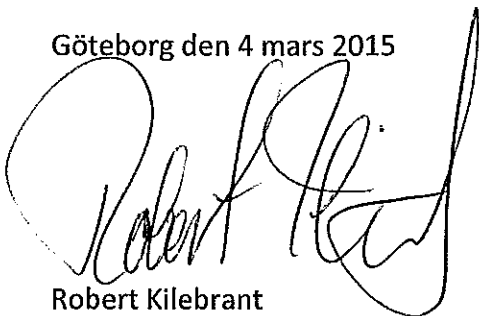
Organisationsnummer 716444-4932

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisning.

Jag anser att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Med ovanstående som grund tillstyrker jag härmed att föreningsstämman fastställer resultat och balansräkning, disponerar resultatet enligt förslag i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 4 mars 2015

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Robert Kilebrant', written over a large, stylized circular flourish.

Robert Kilebrant

Av föreningen vald revisor