

Bokslut för Brf Arsenalsgatan 8 2020 – 12 – 31



Fisktorget och Kungshöjd 1938

**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Arsenalsgatan 8**

Org.nr 71 64 44 – 49 32

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2020-01-01 – 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

För

Bostadsrättsföreningen Arsenalsgatan 8

FÖRENINGENS FASTIGHET

Fastigheten byggdes år 1909 – 1910 på uppdrag av Karl Wennsten och Kungshöjdens Fastighetsaktiebolag. Arkitekt var E Thorburn. År 1928 installerades badrum, på 1950-talet inreddes kontor i bottenvåningen för Harald Wällgren AB.

Föreningen bildades den 18 december 1987, fastigheten anskaffades den 1 mars 1988 med föreningen som ägare till fastigheten inom **Vallgraven 41:11 i Göteborg.**

Fastigheten består idag av 17 lägenheter och en lokal.

Bostadsrättslägenheterna omfattar nu 1710 kvm lägenhetsyta av totalt 1865 kvm.

Bostadsrättsföreningen Brf Arsenalsgatan 8 är ett privat bostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter till sina medlemmar.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

Under verksamhetsåret har diverse underhåll utförts på fastigheten. Vi har åtgärdat anmärkningar från 2019 OVK, genomfört energideklaration samt installerat brandsäkra källardörrar. Vi har åtgärdat golvbjälklaget mellan gårdslägenheterna 2C och 1C i samband med en vattenskada som uppstod. Vidare har vi använt oss av extern konsultation för att hantera kravet gällande extra utrymningsväg från gårdslägenhet 4C som ställts av Stor Göteborgs Räddningstjänst. Föreningen följer den underhållsplan som är framarbetad och som kompletteras löpande.

Beskrivning av utförda underhållsåtgärder på fastigheten

1987	Hydrofibrering och fogning av gatufasaden.
1988	Ombyggnation av Kontors- och lagerlokaler, omdragning av el, byte av avloppsstammar och vattenledningar, putsning av källarväggar.
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 samt omfogning av fasaden mot gatan, målning av fönster och balkongräcken samt provtagning och ytbehandling.
2001	Byte av fjärrvärmecentral (reinvestering), nytt tätskikt och omasfaltering av gårdsbjälklaget.
2002	Ny källartrappa från gatuentrén monteras, gårdsdörren till A-lägenheterna öppnas och snyggas till.
2003	Källarväggar målas och källargolv dammbinds, nya källarförråd sätts upp.
2004	Fönsterbyte i gårdstrapphuset till C-lägenheterna, källarfönstren mot gården byts till glasbetong. Färdigmålning och dammbindning i källaren
2007	Gatufasaden genomgången och omfogad, samtliga fönster och plåtdetaljer målas, alla smyggar plåtbekläds, Nya balkonger och räcken, säkerhetsdörrar och postboxar monteras till C-lägenheterna.
2008	Nybyggnation av 2 vindslägenheter, ny takplåt på torn och över nybyggnation samt tillhörande anslutningar, övrig plåt tvättas och rostskyddsmålas, hiss installeras i gatustrapphuset samt säkerhetsdörrar och postboxar, ny belysning i gårdstrapphuset, fastigheten energideklarerar.
2009	Klinker och golvvärme i entrén till C-trapphuset, rörelsedetektor och ljusreglering i gårdsporten.
2010	Godkänd OVK, ommålning av entrédörr och lokalfönster mot gatan, gårdstrapphuset för A-lägenheterna säljs och byggs om till franska balkonger
2011	Rivning av balkonger på A-lägenheternas gårdstrapphus, balkongdörrarna ersätts med fönster, målning av gårdsfasad, gårdsport, skafferifönster och trapphusfönster samt byte av fönsterbleck till dessa.
2012	Stamspolning och TV-filmning av fastighetens samtliga avloppsstammar.
2013	Upprättande av ny underhållsplan för de kommande 15 åren.
2014	Hydrofobering av fasad mot gatan samt rostskyddsmålning av balkongramar och konsoler, ommålning av trapphusen.
2015	Nya porttelefoner med svarsapparater i lägenheterna, tvättning av hela taket samt ommålning av gamla delen.
2016	Lilla gatulokalen ombyggd till lägenhet 1D, 5 nya balkonger byggs på gården.
2017	Nya fönster och balkongdörrar mot Arsenalsgatan för våning 1 till 5.
2019	Ny lamparmatur monteras i gårdsporten, OVK, stamspolning och brandbesiktning genomförs.
2020	Energideklaration genomförd samt installation av brandsäkra källardörrar.

FÖRENINGSFRÅGOR

Ägarförhållanden, medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 17.

Under verksamhetsåret har fyra lägenhetsöverlåtelse skett, 3B, 4B, 4C och 6A.

Styrelse samt suppleanter

Magnus Braide	Ordförande
Lars-Åke Magnusson	Ledamot (avflyttad 20.09.30)
Michael Karlsson	Ledamot
Agnetha Jensen	Ledamot
Julia Sjödin	Suppleant
Felix Edlund	Suppleant
Erik Lidman	Suppleant

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden samt därutöver ett antal ej protokollförda möten.

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2019 avhölls den 24 mars 2020.

Revisorer

Johan Morsing, revisor samt Josefine Gyllenram revisorssuppleant valda av föreningen.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Under räkenskapsåret 2020 var årsavgifterna oförändrade och uppgick i genomsnitt till cirka 433 kr/kvm.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB.
Trappstädningen har utförts av Anki-Städ.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	947	950	946	939	910
Resultat efter finansiella poster	196	277	319	-251	218
Balansomslutning	20 328	20 551	20 375	20 344	20 620
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	433	433	433	433	433
Fond för yttre underhåll	285	175	0	245	121
Soliditet i %	84	83	82	80	81
Belåningsgrad %	5	6	9	9	9
låneskuld/tax.värde					
Belåning kr/m ²	1 754	1 988	2 047	2 222	2 222
Avsättning underhållsfond kr/m ²	102	102	102	102	96

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 353 686	0	0	12 353 686
Upplåtelseavgifter	3 921 523	0	0	3 921 523
Fond för yttre underhåll	175 000	109 725	0	284 725
S:a bundet eget kapital	16 450 209	109 725	0	16 559 934
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	239 024	167 286	0	406 310
Årets resultat	277 011	-277 011	196 311	196 311
S:a ansamlad vinst/förlust	516 035	-109 725	196 311	602 622
S:a eget kapital	16 966 245	0	196 311	17 162 556

RESULTATDISPOSITION

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 avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.
Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	406 310
Årets resultat	<u>196 311</u>
	602 622

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	175 000
Disposition ur underhållsfond	-19 203
Balanserat resultat	<u>446 824</u>
	602 622

Brf Arsenalsgatan 8

		2020-01-01	2019-01-01
Resultaträkning		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	946 867	950 358
Övriga rörelseintäkter	Not 2	53 695	46 659
Summa rörelseintäkter		1 000 562	997 017
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-542 546	-404 627
Underhållskostnader	Not 4	-19 203	-65 275
Övriga externa kostnader	Not 5	-49 813	-56 972
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-168 259	-168 245
Summa rörelsekostnader		-779 820	-695 120
Rörelseresultat		220 742	301 898
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 7	4 674	3 800
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-29 105	-28 687
Summa finansiella poster		-24 431	-24 887
Årets resultat	Not 9	196 311	277 011

Brf Arsenalsgatan 8

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	17 675 903	17 837 442
Inventarier	Not 11	40 649	47 369
		<u>17 716 552</u>	<u>17 884 811</u>
Summa anläggningstillgångar		17 716 552	17 884 811
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	0	3 883
Övriga fordringar	Not 13	1 074 624	1 128 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	36 653	33 547
		<u>1 111 277</u>	<u>1 165 694</u>
Kortfristiga placeringar	Not 15	1 500 000	1 500 000
Summa omsättningstillgångar		2 611 277	2 665 694
Summa tillgångar		20 327 829	20 550 505

Brf Arsenalsgatan 8

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 275 209	16 275 209
Underhållsfond		284 725	175 000
		<u>16 559 934</u>	<u>16 450 209</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		406 310	239 024
Årets resultat		196 311	277 011
		<u>602 622</u>	<u>516 035</u>
Summa eget kapital		17 162 556	16 966 245
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 000 000	3 400 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		36 769	44 652
Skatteskulder		2 558	1 674
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	10 561	10 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	115 385	127 575
		<u>165 273</u>	<u>184 261</u>
Summa skulder		3 165 273	3 584 261
Summa Eget kapital och skulder		20 327 829	20 550 505

Brf Arsenalsgatan 8

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

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

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

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

Ombyggnad av lokal till lägenhet skrivs av på samma tid som byggnad.

Standardhöjning vid fönsterbyte 2017 skrivs av på 50 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

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.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

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 21,4 % 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	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	740 016	740 016
Hyror	205 687	206 850
Övriga intäkter	1 164	3 492
	946 867	950 358
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Ersättning Trafikverket	0	45 000
Försäkringsersättningar	51 661	0
Återbäring Länsförsäkringar	2 034	1 659
	53 695	46 659
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	27 417	31 760
Reparationer	178 735	60 196
El	12 839	10 525
Uppvärmning	144 350	155 734
Vatten	40 082	34 387
Sophämtning	25 193	27 163
Övriga avgifter (försäkring, KabelTv)	45 883	41 464
Förvaltningsarvoden	44 154	42 336
Övriga driftskostnader	23 894	1 062
	542 546	404 627
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	15 641	30 208
VVS	0	24 224
El och tele	3 562	10 844
	19 203	65 275
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	48 483	47 599
Medlemsavgifter	0	7 558
Övriga externa kostnader	1 330	1 815
	49 813	56 972
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	161 539	161 539
Inventarier	6 720	6 706
	168 259	168 245
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	6	0
Övriga ränteintäkter	4 668	3 800
	4 674	3 800
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	28 676	24 738
Räntekostnader kortfristiga skulder	29	62
Övriga finansiella kostnader	400	3 887
	29 105	28 687
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	196 311	277 011
Avsättning till underhållsfond	-175 000	-175 000
Disposition ur underhållsfond	19 203	65 275
Resultat efter underhållspåverkan	40 514	167 286

Brf Arsenalsgatan 8

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	15 665 673	15 665 673
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 665 673	15 665 673
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 557 231	-1 395 692
Årets avskrivningar	-161 539	-161 539
Utgående avskrivningar	-1 718 770	-1 557 231
Bokfört värde byggnader	13 946 903	14 108 442
Bokfört värde mark	3 729 000	3 729 000
Bokfört värde byggnader och mark	17 675 903	17 837 442
Taxeringsvärde för Vallgraven 41:11		
Byggnad - bostäder	18 200 000	18 200 000
Byggnad - lokaler	1 006 000	1 006 000
	19 206 000	19 206 000
Mark - bostäder	35 000 000	35 000 000
Mark - lokaler	1 413 000	1 413 000
	36 413 000	36 413 000
Taxeringsvärde totalt	55 619 000	55 619 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	6 000 000	6 000 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	67 595	67 595
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 595	67 595
Ingående avskrivningar	-20 226	-13 520
Årets avskrivningar	-6 720	-6 706
Utgående avskrivningar	-26 946	-20 226
Bokfört värde	40 649	47 369

Brf Arsenalsgatan 8

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
Not 12 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar		0	3 883		
		0	3 883		
Not 13 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		1 068 668	1 124 786		
Skattekonto		5 956	3 478		
		1 074 624	1 128 264		
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		35 528	33 223		
Upplupna intäkter		1 125	324		
		36 653	33 547		
Not 15 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2020-03-31	2021-03-31	12 mån	0,30%	500 000
HSB Göteborg HSB	2020-12-31	2021-12-31	12 mån	0,30%	1 000 000
					1 500 000
Fasträntepacering				1 500 000	1 500 000
				1 500 000	1 500 000
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	38314513	0,47%	2022-12-28	3 000 000	0
				3 000 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					3 000 000
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt		10 561		10 360	
		10 561		10 360	

Brf Arsenalsgatan 8

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	84	66
Ovriga upplupna kostnader	33 123	58 309
Förutbetalda hyror och avgifter	82 178	69 200
	115 385	127 575

Göteborg ___/___ 2021

.....
Agneta Jensen.....
Michael Karlsson.....
Magnus Braide

Min revisionsberättelse har - - avgivits beträffande denna årsredovisning

.....
Johan Morsing
Av föreningen vald revisor