

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Arsenalsgatan 12

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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.

- Inga större underhåll är planerade 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 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

Adam Frankenius	Ledamot	
Henry Thomas Lingefjärd	Ledamot	
Erik Lars Ristenstrand	Ledamot	Avgick innan mandatperiodens slut.
Josef Khaled	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Henry Thomas Lingefjärd.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Hans Lorentzon	Ordinarie Intern
Fredrik Hedén	Ordinarie Intern

Valberedning

Tomas Andersson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26.

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

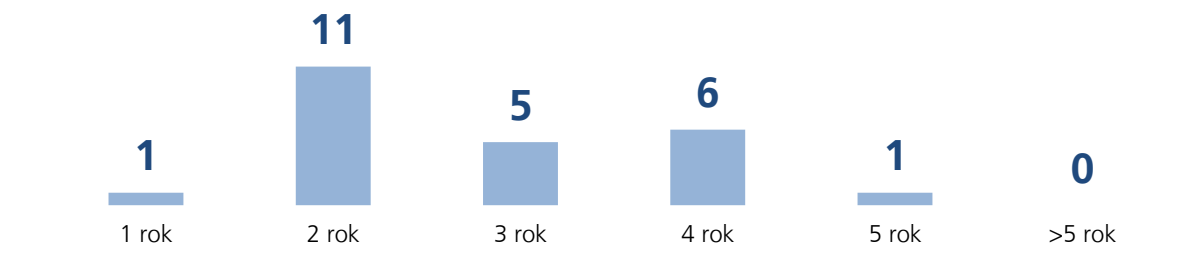
Fastigheten bebyggdes 1910 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1950.

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:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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	
Uppdatering tvättstugan	2010	ny tvättmaskin och torkskåp
Snöräcke och elslingor	2010	inlagt på taken
Renovering balkonger och fönster	2010	uppgång B
Byte av fönster mot gatan	2009	10 st
Reparation av tak	2009	Mot gatan
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	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

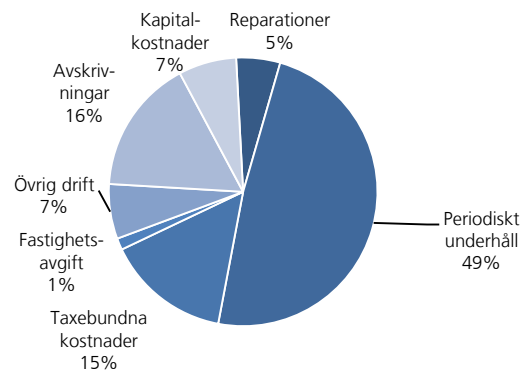
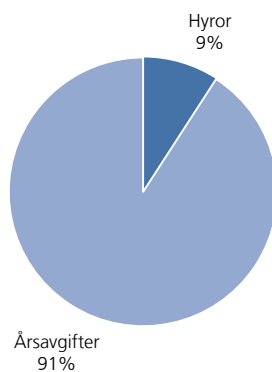
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 033 415	845 905
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 016 738	1 015 406
Finansiella intäkter	31	173
Minskning kortfristiga fordringar	72	1 313
Ökning av kortfristiga skulder	11 045	0
	1 027 886	1 016 892
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 663 674	653 031
Finansiella kostnader	150 258	161 734
Minskning av kortfristiga skulder	0	14 617
	1 813 932	829 382
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	247 368	1 033 415
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-786 047	187 510

*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 1 268 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

Fasadrenovering Arsenalsgatan 12 innergården.

Omfogning del av fasad mot Arsenalsgatan.

Höjd hyra för parkeringsplatser på gården from 1 dec 2016.

Beslut taget angående balkongbygge mot innergården.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40 st
Tillkommande medlemmar: 4 st
Avgående medlemmar: 4 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	475	475	475	475
Hyror/m ² hyresrättsyta	819	770	780	780
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 317	4 317	4 317	4 317
Elkostnad/m ² totalyta	15	17	13	17
Värmekostnad/m ² totalyta	85	81	70	90
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	26	17	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	75	80	95	105
Soliditet (%)	63	65	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 150	-152	-75	-114
Nettoomsättning (tkr)	1 017	1 015	1 015	1 016

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	737 546	152 400	-79 500	664 646
S:a bundet eget kapital	17 684 472	152 400	-79 500	17 611 572
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 959 795	-152 400	-72 637	-1 734 758
Årets resultat	-1 150 114	-1 150 114	152 137	-152 137
S:a ansamlad förlust	-3 109 908	-1 302 514	79 500	-1 886 895
S:a eget kapital	14 574 564	-1 150 114	0	15 724 677

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 150 114
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 807 395
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-152 400</u>
summa balanserat resultat	-3 109 909

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs	<u>737 546</u>
	-2 372 363

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 016 738	1 015 225
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	181
Summa rörelseintäkter		1 016 738	1 015 406
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 605 664	-590 387
Övriga externa kostnader	Not 5	-58 011	-62 644
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-352 951	-352 951
Summa rörelsekostnader		-2 016 625	-1 005 982
RÖELSERESULTAT		-999 887	9 424
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31	173
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 258	-161 734
Summa finansiella poster		-150 227	-161 561
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 150 114	-152 137
ÅRETS RESULTAT		-1 150 114	-152 137

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	22 927 586	23 280 537
Summa materiella anläggningstillgångar	22 927 586	23 280 537
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	22 929 586	23 282 537
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	55 849	841 969
Summa kortfristiga fordringar	55 850	841 969
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	191 519	191 519
Summa kassa och bank	191 519	191 519
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	247 369	1 033 488
SUMMA TILLGÅNGAR	23 176 955	24 316 024

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 946 926	16 946 926
Fond för yttre underhåll	Not 10	737 546	664 646
Summa bundet eget kapital		17 684 472	17 611 572
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 959 795	-1 734 758
Årets resultat		-1 150 114	-152 137
Summa fritt eget kapital		-3 109 908	-1 886 895
SUMMA EGET KAPITAL		14 574 564	15 724 677
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	8 388 740	8 388 740
Summa långfristiga skulder		8 388 740	8 388 740
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		50 904	25 910
Skatteskulder		30 432	59 040
Övriga skulder		18 750	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	113 566	117 657
Summa kortfristiga skulder		213 652	202 607
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 176 955	24 316 024

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	67-100 år	100 år, 90 år, 67 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

	2016	2015
Årsavgifter	923 721	923 721
Hyror bostäder	58 968	55 455
Hyror parkering	34 000	36 000
Öresutjämning	49	50
	1 016 738	1 015 225

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	0	181
	0	181

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	12 000	12 248
	Gemensamma utrymmen	5 254	6 217
	Gård	0	2 281
	Serviceavtal	5 990	6 063
	Förbrukningsmateriel	1 534	3 323
		24 778	30 132
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	14 697
	Tvättstuga	1 225	0
	Entré/trapphus	14 895	0
	Lås	5 304	35 484
	VVS	12 271	2 963
	Ventilation	0	1 450
	Hiss	4 246	21 655
	Fasad	6 375	0
	Fönster	0	2 536
	Vattenskada	70 063	0
		114 379	78 785
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	35 375	0
	Fasad	1 016 217	0
	Fönster	0	79 500
		1 051 592	79 500
	Taxebundna kostnader		
	El	30 843	34 999
	Värme	170 661	164 026
	Vatten	56 956	51 512
	Sophämtning/renhållning	62 004	59 968
	Grovsopor	2 991	3 000
		323 455	313 505
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 439	26 768
	Kabel-TV	32 589	31 865
		61 028	58 633
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	30 432	29 832
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 605 664	590 387
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Inkassering avgift/hyra	1 275	1 450
	Föreningskostnader	1 791	1 601
	Styrelseomkostnader	746	3 338
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 164
	Förvaltningsarvode	38 141	36 640
	Administration	1 728	483
	Konsultarvode	9 940	13 578
	Föreningsavgifter	4 390	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 390
		58 011	62 644

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	144 892	144 892
	Förbättringar	208 059	208 059
		352 951	352 951
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	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	-2 836 659	-2 483 708
	Årets avskrivningar enligt plan	-352 951	-352 951
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 189 610	-2 836 659
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 927 586	23 280 537
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 417 608	5 417 608
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 800 000	17 400 000
	Taxeringsvärde mark	32 000 000	18 600 000
		50 800 000	36 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	50 800 000	36 000 000
		50 800 000	36 000 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	0	73
	Klientmedel hos SBC	55 849	841 896
		55 849	841 969
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	664 646	556 646
	Reservering enligt stadgar	152 400	108 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-79 500	0
	Vid årets slut	737 546	664 646

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
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	0,380 %	2 584 100	2 584 100	2017-04-27
Summa skulder till kreditinstitut		8 388 740	8 388 740	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		8 388 740	8 388 740	

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

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	8 502 000	8 502 000

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Höjd hyra för hyreslägenheten i uppgång 12 C.

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2016-12-31	2015-12-31
Ränta	20 855	23 315
Förutbetalda avgifter & hyror	92 711	94 342
	113 566	117 657

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2017

Adam Frankenius
Ledamot

Henry Thomas Lingefjärd
Ledamot

Erik Lars Ristenstrand
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Fredrik Hedén
Intern revisor

Hans Lorentzon
Intern revisor