

Brf Arsenalsgatan 8 Org.nr 716444-4932

Bokslut för Brf Arsenalsgatan 8 2021 – 12 – 31



Fisktorget och Kungshöjd 1938

Brf Arsenalsgatan 8 Org.nr 716444-4932

**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Arsenalsgatan 8**

Org.nr 71 64 44 – 49 32

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

2021-01-01 – 2021-12-31

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 Wållgren 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 och reparationer utförts på fastigheten. Vi har använt oss av extern konsultation för att hantera kravet gällande extra utrymningsväg från gårdslägenhet 4C som ställts av Stor Göteborgs Räddningstjänst under föregående verksamhetsår. För närvarande tas underlag fram för budget och teknisk lösning.

En fuktskada beroende på vatteninträngning via fasaden mot gatan har föranlett två tekniska besiktningar vilka lett till beslut om fasadrenovering. HSB har fått uppdraget att upphandla entreprenör och projektleda renoveringen. Föreningen följer i övrigt den underhållsplan som är framarbetad och som kompletteras löpande.

Beskrivning av utförda underhållsåtgärder på fastigheten

1987	Hydrofobering och fogning av gatufasaden.
1988	Ombyggning 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 smygar 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 genomförts.
2020	Energideklaration genomförd samt installation av brandsäkra källardörrar.

FÖRENINGSPÅRÅG

Ägarförhållanden, medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 17.

Under verksamhetsåret har tre lägenhetsöverlåtelser skett, 1D, 1B, 1C

Styrelse samt suppleanter

Magnus Braide	Ordförande
Michael Karlsson	Ledamot
Agnetha Jensen	Ledamot
Julia Sjödin	Suppleant
Felix Edlund	Suppleant (avflyttad 220110)
Erik Lidman	Suppleant (avflyttad 220131)

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

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2020 avhölls den 13 april 2021.

Revisorer

Johan Morsing revisor vald av föreningen.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Under räkenskapsåret 2021 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	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	931	947	950	946	939
Resultat efter finansiella poster	224 195	196	277	319	-251
Balansomslutning	20 594	20 328	20 551	20 375	20 344
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	433	433	433	433	433
Fond för yttre underhåll	441	285	175	0	245
Soliditet i %	84	84	83	82	80
Belåningsgrad % låneskuld/tax.vär	5	5	6	9	9
Belåning kr/m ²	1 754	1 754	1 988	2 047	2 222
Avsättning underhållsfond kr/m ²	102	102	102	102	102

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans besl	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 353 686		0	12 353 686
Upplåtelseavgifter	3 921 523		0	3 921 523
Fond för yttre underhåll	284 725	155 797	0	440 522
S:a bundet eget kapital	16 559 934	155 797	0	16 715 731
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	406 310	40 514	0	446 825
Årets resultat	196 311	-196 311	224 195	224 195
S:a ansamlad vinst/förl	602 622	-155 797	224 195	671 020
S:a eget kapital	17 162 556	0	224 195	17 386 751

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	446 825
Årets resultat	<u>224 195</u>
	671 020

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	175 000
Disposition ur underhållsfond	-25 169
Balanserat resultat	<u>521 189</u>
	671 020

Brf Arsenalsgatan 8

		2021-01-01	2020-01-01
Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	931 056	946 867
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	53 695
Summa rörelseintäkter		931 056	1 000 562
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-454 002	-542 546
Underhållskostnader	Not 4	-25 169	-19 203
Övriga externa kostnader	Not 5	-49 624	-49 813
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-168 259	-168 259
Summa rörelsekostnader		-697 054	-779 820
Rörelseresultat		234 002	220 742
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 654	4 674
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-14 461	-29 105
Summa finansiella poster		-9 807	-24 431
Årets resultat	Not 9	224 195	196 311

Brf Arsenalsgatan 8**Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10 17 514 364 17 675 903

Inventarier

Not 11 33 929 40 649

17 548 293 17 716 552

Summa anläggningstillgångar

17 548 293 17 716 552**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 12 2 963 0

Övriga fordringar

Not 13 1 505 177 1 074 624

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 37 585 36 653

1 545 725 1 111 277

Kortfristiga placeringar

Not 15 1 500 000 1 500 000

Summa omsättningstillgångar

3 045 725 2 611 277**Summa tillgångar****20 594 018 20 327 829**

Brf Arsenalsgatan 8**Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

16 275 209

16 275 209

Underhållsfond

440 522

284 725

16 715 731

16 559 934

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

446 825

406 310

Årets resultat

224 195

196 311

671 020

602 622

Summa eget kapital

17 386 751**17 162 556****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16

0

3 000 000

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

3 000 000

0

Leverantörsskulder

14 214

36 769

Skatteskulder

3 068

2 558

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

15 262

10 561

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

174 723

115 385

3 207 267

165 273

Summa skulder

3 207 267**3 165 273****Summa Eget kapital och skulder****20 594 018****20 327 829**

Brf Arsenalsgatan 8

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om 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 20% 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 20,6 % 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	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	740 016	740 016
Hyror	191 040	205 687
Övriga intäkter	0	1 164
	931 056	946 867
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	0	51 661
Återbäring Länsförsäkringar	0	2 034
Övriga intäkter	0	53 695
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	29 061	27 417
Reparationer	26 164	178 735
El	16 745	12 839
Uppvärmning	191 949	144 350
Vatten	42 135	40 082
Sophämtning	41 430	25 193
Övriga avgifter	48 764	45 883
Förvaltningsarvoden HSB	51 355	44 154
Övriga driftskostnader	6 398	23 894
	454 002	542 546
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	0	15 641
El och tele	1 199	3 562
Byggnad utvändigt	23 970	0
	25 169	19 203
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	48 993	48 483
Övriga externa kostnader	631	1 330
	49 624	49 813
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	161 539	161 539
Inventarier	6 720	6 720
	168 259	168 259
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	0	6
Övriga ränteintäkter	4 654	4 668
	4 654	4 674
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	14 001	28 676
Räntekostnader kortfristiga skulder	60	29
Övriga finansiella kostnader	400	400
	14 461	29 105
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	224 195	196 311
Avsättning till underhållsfond	-175 000	-175 000
Disposition ur underhållsfond	25 169	19 203
Resultat efter underhållspåverkan	74 364	40 514

Brf Arsenalsgatan 8


Noter	2021-12-31	2020-12-31			
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	-1 718 770	-1 557 231			
Årets avskrivningar	-161 539	-161 539			
Utgående avskrivningar	-1 880 309	-1 718 770			
Bokfört värde byggnader	13 785 364	13 946 903			
Bokfört värde mark	3 729 000	3 729 000			
Bokfört värde byggnader och mark	17 514 364	17 675 903			
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	-26 946	-20 226			
Årets avskrivningar	-6 720	-6 720			
Utgående avskrivningar	-33 666	-26 946			
Bokfört värde	33 929	40 649			
Not 12 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	2 963	0			
	2 963	0			
Not 13 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 497 606	1 068 668			
Skattekonto	7 571	5 956			
	1 505 177	1 074 624			
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	36 460	35 528			
Upplupna intäkter	1 125	1 125			
	37 585	36 653			
Not 15 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2021-12-31	2022-12-31	12 mån	0,30%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2021-03-31	2022-03-31	12 mån	0,30%	500 000
					1 500 000
Fasträntepacering					1 500 000
					1 500 000

Brf Arsenalsgatan 8

Noter		2021-12-31	2020-12-31
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut			
Läneinstitut	Länummer	Ränta	Konv.datum
SE-Banken Bolån	38314513	0,47%	2022-12-28
		Belopp	Nästa års amortering
		3 000 000	0
		3 000 000	0
Lån med läneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld			3 000 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut			3 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			3 000 000
Not 17 Övriga kortfristiga skulder			
Mervärdesskatt		15 262	10 561
		15 262	10 561
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Upplupna räntekostnader		78	84
Övriga upplupna kostnader		76 709	33 123
Förutbetalda hyror och avgifter		97 936	82 178
		174 723	115 385

Göteborg 23/2 2022


Agneta Jensen


Magnus Braide


Michael Karlsson

Revisionsberättelse har - - avgivits beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor