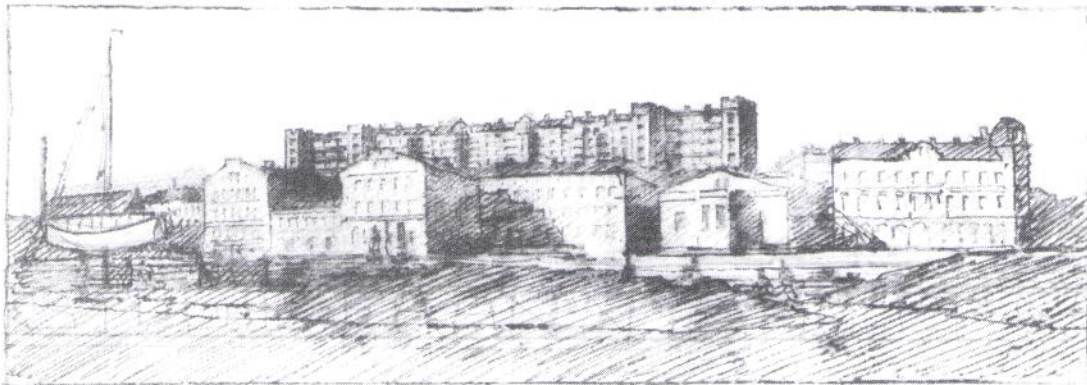


Bokslut för
Brf Arsenalsgatan 8
2018- 12 - 31



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

2018.01.01 - 2018.12.31

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 den 1 mars år 1988.
Fastigheten består idag av 17 lägenheter och 1 lokal.

Bostadsrättslägenheterna omfattar nu 1710 m² lägenhetsyta av totalt 1865 m².

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

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

UNDERHÅLL , REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

Under verksamhetsåret har div. mindre underhåll utförts på fastigheten. Vi följer den underhållsplan som är framarbetad och som kompletteras löpande.

Beskrivning av underhållsåtgärder utförda på fastigheten

- 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 av trapphusen samt hydrofibrering av fasad mot gatan och rostskyddsmålning av balkongramar och konsoler.
- 2015 Nya porttelefoner med svarasapparater till lägenheterna, Tvättning av hela taket samt ommålning av gamla delen.
- 2016 Lokal ombyggd till lägenhet. 5 st. nya balkonger på gården.
- 2017 Nya fönster och balkongdörrar vån. 1-5 mot Arsenalsgatan.

FÖRENINGSFRÅGOR

Ägarförhållanden, medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 17 st.

Under verksamhetsåret har tre lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelse samt suppleanter

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

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden samt därutöver ett antal ej protokollförda.

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 19 mars 2018

Revisorer

Revisor Alexander Lundqvist och som revisorsuppleant Elisabeth Ehn valda av föreningen.

EKONOMI

Avgifter och hyror

Under räkenskapsåret 2018 uppgick årsavgifterna i genomsnitt till ca. 433 kr/m².

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har skötts av HSB.

Trappstädning utföres av Anki-städ

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	946	939	910	981	920
Resultat efter finansiella poster	319	-251	218	163	-53
Balansomslutning	20 374	20 344	20 620	18 430	18 277
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	433	433	433	428	428
Underhållsfond	0	245	121	140	260
Soliditet i %	82	80	81	67	67
Belåningsgrad i %					
låneskuld/tax.värde	9	9	9	20	20
Belåning kr/m ²	2 047	2 222	2 222	3 532	3 532
Avsättning underhållsfond kr/m ²)	102	102	96	100	100

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	245 225	-245 225	0	0
S:a bundet eget kapital	16 520 434	-245 225	0	16 275 209
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	100 804	-5 287	0	95 518
Årets resultat	-250 512	250 512	318 507	318 507
S:a ansamlad vinst/förlust	-149 707	245 225	318 507	414 025
S:a eget kapital	16 370 727	0	318 507	16 689 234

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 stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	95 518
Årets resultat	<u>318 507</u>
	414 024

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	175 000
Balanserat resultat	<u>239 025</u>
	414 024

Brf Arsenalsgatan 8

Resultaträkning		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	946 275	938 521
Övriga rörelseintäkter	Not 2	2 332	13 012
Summa rörelseintäkter		948 607	951 533
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-374 300	-395 166
Underhållskostnader	Not 4	0	-551 800
Övriga externa kostnader	Not 5	-53 935	-53 095
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-168 299	-168 299
Summa rörelsekostnader		-596 534	-1 168 361
Rörelseresultat		352 074	-216 828
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 398	3 313
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-36 965	-36 997
Summa finansiella poster		-33 567	-33 684
Årets resultat		318 507	-250 512

Brf Arsenalsgatan 8

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 17 998 981 18 160 520

Inventarier

Not 11 54 075 60 835

18 053 056 18 221 355

Summa anläggningstillgångar

18 053 056 18 221 355

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 12 5 840 0

Övriga fordringar

Not 13 785 435 597 521

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 30 626 25 138

821 901 622 659

Kortfristiga placeringar

Not 15 1 500 000 1 500 000

Summa omsättningstillgångar

2 321 901 2 122 659

Summa tillgångar

20 374 958 20 344 014

Brf Arsenalsgatan 8

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

16 275 209

16 275 209

Underhållsfond

0

245 225

16 275 209

16 520 434

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

95 518

100 804

Årets resultat

318 507

-250 512

414 024

-149 707

Summa eget kapital

16 689 234**16 370 727**

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16

3 500 000

3 800 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

53 011

35 839

Skatteskulder

736

18 675

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

22 265

1 382

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

109 712

117 391

185 724

173 287

Summa skulder

3 685 724**3 973 287****Summa Eget kapital och skulder****20 374 958****20 344 014**

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 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 långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

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	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	740 016	738 358
Hyror	203 736	200 163
Övriga intäkter	2 523	0
	946 275	938 521
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar samt vidarefakturerade kostnader	2 332	13 012
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	28 741	27 226
Reparationer	32 414	57 309
El	11 277	11 669
Uppvärmning	164 739	156 877
Vatten	32 812	36 070
Sophämtning	23 785	24 216
Övriga avgifter	38 758	37 366
Förvaltningsarvodena	40 697	39 713
Övriga driftskostnader	1 076	4 720
	374 300	395 166
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad utvändigt	0	551 800
	0	551 800
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	45 902	45 550
Medlemsavgifter	7 395	6 909
Övriga externa kostnader	637	636
	53 935	53 095
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	161 539	161 539
Inventarier	6 760	6 760
	168 299	168 299
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	3 398	3 313
	3 398	3 313
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	36 751	36 797
Räntekostnader kortfristiga skulder	14	0
Övriga finansiella kostnader	200	200
	36 965	36 997
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	318 507	-250 512
Förslag till avsättning underhållsfond	-175 000	-175 000
Förslag till disposition underhållsfond	0	420 225
Resultat efter underhållspåverkan	143 507	-5 286

Brf Arsenalsgatan 8

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	15 665 673	15 535 223
Årets investeringar	0	130 450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 665 673	15 665 673
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 234 153	-1 072 614
Årets avskrivningar	-161 539	-161 539
Utgående avskrivningar	-1 395 692	-1 234 153
Bokfört värde byggnader	14 269 981	14 431 520
Bokfört värde mark	3 729 000	3 729 000
Bokfört värde byggnader och mark	17 998 981	18 160 520
Taxeringsvärde för Vallgraven 41:11		
Byggnad - bostäder	15 200 000	15 200 000
Byggnad - lokaler	1 587 000	1 587 000
	16 787 000	16 787 000
Mark - bostäder	22 400 000	22 400 000
Mark - lokaler	864 000	864 000
	23 264 000	23 264 000
Taxeringsvärde totalt	40 051 000	40 051 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	67 595	0
Årets investeringar	0	67 595
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 595	67 595
Ingående avskrivningar	-6 760	0
Årets avskrivningar	-6 760	-6 760
Utgående avskrivningar	-13 520	-6 760
Bokfört värde	54 075	60 835

Brf Arsenalsgatan 8

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 12 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar		5 840	0		
		5 840	0		
Not 13 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		785 265	586 796		
Skattekonto		170	10 724		
		785 435	597 521		
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		30 366	25 129		
Upplupna intäkter		260	9		
		30 626	25 138		
Not 15 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2018-09-30	2019-03-31	6 mån	0,20%	500 000
HSB Göteborg	2018-12-31	2019-12-31	12 mån	0,25%	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	0,68%	2019-03-30	3 500 000	0
				3 500 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 500 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					3 500 000
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				6 000 000	6 000 000

Brf Arsenalsgatan 8

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	22 265	1 382
	22 265	1 382
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	198	307
Övriga upplupna kostnader	34 798	36 351
Förutbetalda hyror och avgifter	74 716	80 733
	109 712	117 391

Göteborg 12/3 2019

 Agneta Jensen

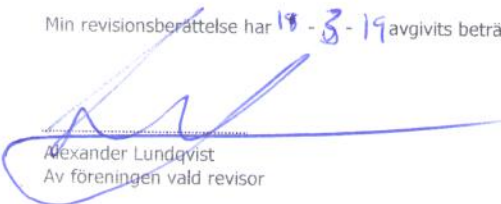

 Lars-Åke Magnusson


 Magnus Braide


 Michael Karlsson


 Kristin Bohman

 Min revisionsberättelse har 18-3-19 avgivits beträffande denna årsredovisning


 Alexander Lundqvist
 Av föreningen vald revisor