

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Arkivet

716445-0277

Räkenskapsåret 

2014

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Arkivet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1992-03-04 hos Bolagsverket.
Föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-04-18.
Föreningens senaste stadgar registrerades 2012-04-18.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-06-10 samt 2014-09-11 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Kristian Svensson	styrelseledamot, ordförande
Helena Niklasson	styrelseledamot, kassör
Matz-Olof Sjölund	styrelseledamot, sekreterare
Björn Klefbom	styrelseledamot
Sven-Erik Eirevik	styrelseledamot
Felix Ljungqvist	styrelsesuppleant
Johannes Hjort	styrelsesuppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit sex protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisorer

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB
ansvarig revisor Helene Elonson

Valberedning

Anna Olbers
Cecilia Kärrberg
Anders Sylvan

sammankallande

Handwritten signatures and initials, including "MS" and "KS".

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Göteborg, Lorensberg 6:8 under 2012. På fastigheterna har uppförts ett flerbostadshus, omfattande 22 lägenheter samt 4 lokaler. Nybyggnadsår samt värdeår utgör 1934.

Den sammanlagda bostadsytan uppgår till 1 313 m² och lokalytan uppgår till 176 m².

Av föreningens lägenheter är 20 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Fastigheten är försäkrad genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Försäkringen omfattar fullvärde.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1 rok	11
	2 ½ rok	11

Föreningens lokaler

<u>Verksamhet</u>	<u>yta m²</u>	<u>löptid</u>
Butik	50	2015-10-31 (+12 mån)
Butik	48	2015-11-30 (+36 mån)
Lager	23	2015-10-31 (+12 mån)
Lager	55	2015-09-30 (+12 mån)

Föreningens ekonomi

Placering och förvaltning av föreningens kapital har under verksamhetsåret ombesörjts av styrelsen. Den löpande ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Revisorsringen Sverige AB.

Ny hyra förhandlad för Jonsborg (37 950 kr/år) och Cornérs (59 000 kr/år) fr.o.m. 1 oktober.

Budgeterad kostnad för stambytet inklusive ny el och fiber är 6 000 000 kr. Finansieras genom nya lån och höjda hyror samt höjd årsavgift.

Beräknad höjning av avgiften med 14 % fr.o.m. 2016 för att finansiera stambytet.

Antal kvarvarande hyreslägenheter är 2 st vilket kan ses som en tillgång för föreningen i framtiden. ✓

MS
HN
KS

Kassaflödesanalys

	2014	2013
Ingående kassasaldo	479 523	4 847 995
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	1 255 724	1 104 396
Finansiella intäkter	1 743	17 982
Ny belåning	700 000	1 400 000
Förändring kortfristiga skulder	0	987 181
	1 957 467	3 509 559
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	1 047 176	1 631 151
Räntekostnader/finansiella kostnader	276 836	265 236
Anskaffning anläggningstillgångar	0	5 916 119
Förändring kortfristiga fordringar	62 561	65 525
Förändring kortfristiga skulder	779 508	0
Amortering av föreningens lån	0	0
	2 166 081	7 878 031
Årets kassaförändring	- 208 614	- 4 368 472
Utgående kassasaldo	270 909	479 523

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Årsstämman har med kvalificerad majoritet röstat för att föreningen får renovera badrummen i samband med kommande stambyte 2015/2016.

Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Stambyte 2015/16

Medlemsinformation

Föreningens 20 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 27 medlemmar.

Under året har ingen överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren. ✖

Handwritten signatures and initials: Hög, LTN, KS

Flerårsöversikt	2014	2013
Nettoomsättning Tkr	1 256	1 104
Resultat efter finansiella poster Tkr	-261	-831
Soliditet %	72,37	72,41
Genomsnittlig årsavgift m ² kr	540	540
Lån/m ² bostadsyta kr	8 302	7 768
Skuldränta %	2,44	2,32
Elkostnad/m ² bostadsyta kr	9	15
Värmekostnad/m ² bostadsyta kr	116	135
Vatten- och avloppskostnad/m ² bostadsyta kr	43	44

Nyckeltal för 2012 är ej framräknade då året inte utgjordes av helår.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 087 252
årets förlust	-260 556
	-1 347 808
behandlas så att	
till underhållsfonden avsätts	86 883
i ny räkning överföres	-1 434 691
	-1 347 808

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. ✓

pos
AW
KS

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 250 781	1 101 581
Övriga rörelseintäkter		4 943	2 815
Summa rörelseintäkter		1 255 724	1 104 396
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-610 791	-1 160 333
Driftkostnader	4	-295 533	-319 346
Förvaltningskostnader	5	-69 886	-119 972
Personalkostnader	6	-70 966	-31 500
Avskrivningar		-194 011	-56 544
Summa rörelsekostnader		-1 241 187	-1 687 695
Rörelseresultat		14 537	-583 299
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 743	17 982
Räntekostnader		-276 836	-265 236
Summa finansiella poster		-275 093	-247 254
Resultat efter finansiella poster		-260 556	-830 553
Resultat före skatt		-260 556	-830 553
Årets resultat		-260 556	-830 553

Kos
CTN
K.S.

Balansräkning

Not 2014-12-31 2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 7 40 539 407 40 733 418

Summa materiella anläggningstillgångar **40 539 407** **40 733 418**

Summa anläggningstillgångar **40 539 407** **40 733 418**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar 35 566 27 830

Övriga fordringar 169 505 119 835

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 19 770 14 615

Summa kortfristiga fordringar **224 841** **162 280**

Kassa och bank

Kassa och bank 270 909 479 523

Summa kassa och bank **270 909** **479 523**

Summa omsättningstillgångar **495 750** **641 803**

SUMMA TILLGÅNGAR **41 035 157** **41 375 221** ↓

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "H.B.", "H.N.", and "K.S." along with a signature.

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 411 012	29 411 012
Upplåtelseavgifter		1 511 627	1 511 627
Fond för yttre underhåll		123 512	123 512
Summa bundet eget kapital		31 046 151	31 046 151

<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 087 252	-256 698
Årets resultat		-260 556	-830 553
Summa fritt eget kapital		-1 347 808	-1 087 251
Summa eget kapital		29 698 343	29 958 900

Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	10 900 000	10 200 000
Summa långfristiga skulder		10 900 000	10 200 000

Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		21 693	928 461
Skatteskulder		168 614	84 230
Övriga skulder		39 000	39 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	207 507	164 330
Summa kortfristiga skulder		436 814	1 216 321

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 035 157	41 375 221
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		11 984 000	11 984 000
Summa ställda säkerheter		11 984 000	11 984 000

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
----------------------------	--	------	------

Handwritten signatures and initials: "Hög", "HN", "KS".

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader (livslängd) 200 år

Under 2014 har föreningen övergått till redovisning enligt K2-regelverk, vilket medfört en linjär avskrivning. Föreningens bedömning är att fastigheten har en livslängd av minst 200 år.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2014	2013
Årsavgifter medlemmar	626 267	626 267
Hyresintäkter lokaler	434 914	302 874
Hyresintäkter bostäder	127 800	127 800
Hyresintäkter garage	61 800	44 640
	1 250 781	1 101 581

Not 3 Fastighetskostnader

	2014	2013
Fastighetsskatt/-avgift	84 384	84 230
Fastighetsförsäkring	14 702	13 357
Reparationer fastighet	83 826	984 294
Underhåll fastighet	357 690	0
Fastighetsskötsel	62 801	72 743
Väghållning/snöröjning	7 388	5 709
	610 791	1 160 333

Not 4 Driftskostnader

	2014	2013
El	12 387	19 908
Fjärrvärme	152 504	177 784
Vatten/Avlopp	56 415	57 292
Sophämtning/återvinning	41 399	33 630
Kabel-TV	32 828	30 732
	295 533	319 346

MOR
ETN
KS

Not 5 Förvaltningskostnader

	2014	2013
Revisionskostnader	13 750	25 000
Förvaltningskostnader	23 250	54 682
Konsultarvoden	6 750	16 581
Föreningsavgifter	4 390	0
Administrativa kostnader	21 746	23 709
	69 886	119 972

Not 6 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

Föreningen har inte haft några anställda under 2014 och några löner har ej utbetalats.

Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

inklusive pensionskostnader

Arvode styrelse och andra ersättningar	54 000	24 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	16 966	7 500
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	70 966	31 500

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 817 770	34 901 651
Inköp	0	5 916 119
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 817 770	40 817 770
Ingående avskrivningar	-84 352	-27 808
Årets avskrivningar	-194 011	-56 544
Utgående ackumulerade avskrivningar	-278 363	-84 352
Utgående redovisat värde	40 539 407	40 733 418
Taxeringsvärden byggnader	15 451 000	15 451 000
Taxeringsvärden mark	13 510 000	13 510 000
	28 961 000	28 961 000
Bokfört värde byggnader	23 087 266	23 281 277
Bokfört värde mark	17 452 141	17 452 141
	40 539 407	40 733 418

Handwritten signature and initials:
Högsta
P.S

Not 8 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	29 411 012	1 511 627	123 512	-256 698	-830 553
Disposition av föregående års resultat:				-830 553	830 553
Årets resultat					-260 556
Belopp vid årets utgång	29 411 012	1 511 627	123 512	-1 087 251	-260 556

Not 9 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank Hypotek	3,70	2017-03-24	1 950 000	1 950 000
Swedbank Hypotek	3,56	2015-03-25	1 950 000	1 950 000
Swedbank Hypotek	1,502	2015-07-28	7 000 000	
Swedbank Hypotek				3 000 000
Swedbank Hypotek				2 000 000
Swedbank Hypotek				1 300 000
			10 900 000	10 200 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna arvode styrelse inkl sociala avgifter	31 500	31 500
Upplupna räntekostnader	29 127	30 202
Förutbetalda avgifter/hyror	68 934	36 635
Upplupen värmekostnad	22 463	21 531
Upplupen elkostnad	1 100	1 120
Göteborgs Kretslopp	20 476	20 755
Revisionsarvode	15 000	20 000
Revisorsringen	9 750	0
Övriga upplupna skulder	9 157	2 587
	207 507	164 330

Handwritten signatures and initials, including "KS" and "HTN".