

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Arkivet**

716445-0277

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Arkivet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

## **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.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag.

### **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 2015-10-23.

### **Styrelsen**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2015-05-10 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

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

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av Kristian Svensson och ordinarie ledamot, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit nio protokollförda styrelsemöten under året.

Extra föreningsstämma hölls 2015-03-31.

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

### Fastigheten

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

Den sammanlagda bostadsytan uppgår till 1 313 m<sup>2</sup> och lokalytan uppgår till 176 m<sup>2</sup>.

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

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1 rok	11
	2 ½ rok	11

### Föreningens lokaler

<u>Verksamhet</u>	<u>yta m<sup>2</sup></u>	<u>löptid</u>
Butik	50	2016-10-31 (+12 mån)
Butik	48	2018-11-30 (+36 mån)
Lager	23	2016-10-31 (+12 mån)
Lager	55	2016-09-30 (+12 mån)

### Fastighetens tekniska status

<u>Genomförd åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Omläggning tak	2013	
Ommurning av fasad och skorstenar	2013	
Renovering fönster och dörrar gård	2013	byte till energiglas
Underhåll balkonger	2013	omgjutning och breddning mot gatan med nya räcken, ommålning balkongräcken gård
Renovering butiksfönster och dörrar	2015	byte till energiglas

### Föreningens ekonomi

Placering och förvaltning av föreningens kapital har under verksamhetsåret ombesörjts av styrelsen. Den löpande ekonomiska förvaltningen har upphandlats via avtal med Revisorsringen Sverige AB.

Budgeterad kostnad för stambytet inklusive ny el och fiber uppgår till 6 000 000 kr. Detta planeras finansieras genom nya lån och höjda hyror samt höjd årsavgift 2017.

Antal kvarvarande hyreslägenheter är 2 st vilket kan ses som en tillgång för föreningen i framtiden. En av hyresrätterna är vakant vid verksamhetsårets slut.

### Likviditetsbudget

På grund av nya regelverk från 1 januari 2014 (s.k. K2- och K3-regelverk) och de avskrivningar dessa medför, så uppvisar bostadsrättsföreningen ett negativt resultat. Föreningen har valt att följa likviditetsbudget då det i nuläget inte finns några hinder för en bostadsrättsförening att uppvisa negativt resultat så länge föreningen kan täcka utgifter, amorteringar samt underhåll med sin likviditet.

## Årets in- och utbetalningar

	2015	2014
<b>Ingående kassasaldo</b>	<b>270 909</b>	<b>479 523</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Föreningens intäkter	1 258 726	1 255 724
Finansiella intäkter	59	1 743
Ny belåning	0	700 000
Förändring kortfristiga fordringar	116 717	0
Förändring kortfristiga skulder	306 984	0
	<b>1 682 486</b>	<b>1 957 467</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	1 472 337	1 047 176
Räntekostnader/finansiella kostnader	177 830	276 836
Förändring kortfristiga fordringar	0	62 561
Förändring kortfristiga skulder	0	779 508
Amortering av föreningens lån	0	0
	<b>1 650 167</b>	<b>2 166 081</b>
<b>Årets kassaförändring</b>	<b>32 319</b>	<b>- 208 614</b>
<b>Utgående kassasaldo</b>	<b>303 228</b>	<b>270 909</b>

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Väsentliga händelser under verksamhetsåret

ÅF Infrastructure AB m.fl har anlåtats för att ta fram förfrågningsunderlag till stambytet.  
Kostnad ca 360 000 kr

Vattenläcka i Jonsborgs lokal vilket krävde rivning av innervägg och avfuktning. Styrelsen beslutade om hyresfritt i 7 månader då lokalen var obrukbar.  
Kostnad 60 000 kr

Föreningen anlätade Glimstedts för att föra föreningens talan i hyresnämnden angående renovering av badrum och stammar. Hyresnämnden godkände stämmans beslut.  
Kostnad ca 216 000 kr

Renovering butiksfönster och dörrar med byte till energiglas.  
Kostnad ca 119 000 kr

3 st stadgeändringar har registrerats.

- 9 § Rätt att ta ut avgift för andrahandsupplåtelse
- 16 § Årsredovisningen ska bifogas kallelsen
- 18 § Föräldrar kan ej vara ombud

### Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Stambyte avseende el (3-fas), vatten, avlopp, renovering av samtliga badrum och installation av fiber. Beräknas påbörjas hösten 2016. Projektet är budgeterat till 6 000 000 kr som finansieras med höjd avgift fr.o.m. 2017, beräknad till 14 %, och höjda hyror.

En lägenhet (1504) har tillfallit föreningen och kommer att säljas efter stambytet. Beräknad intäkt är 5 000 000 kr.

### **Medlemsinformation**

Föreningens 20 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång samt utgång upplåttna till 27 medlemmar.

Under året har två överlåtelser ägt rum inom föreningen.

Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning Tkr	1 259	1 256	1 104
Resultat efter finansiella poster Tkr	-585	-261	-831
Soliditet %	71,43	72,37	72,41
Genomsnittlig årsavgift m <sup>2</sup> kr	540	540	540
Lån/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	8 302	8 302	7 768
Skuldränta %	1,53	2,44	2,32
Elkostnad/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	9	9	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	122	116	135
Vatten- och avloppskostnad/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	51	43	44

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

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 434 691
årets förlust	-585 393
	<b>-2 020 084</b>
behandlas så att	
till underhållsfonden avsätts	86 883
ur underhållsfonden tas i anspråk	-210 395
i ny räkning överföres	-1 896 572
	<b>-2 020 084</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 227 703	1 250 781
Övriga rörelseintäkter		31 023	4 943
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 258 726</b>	<b>1 255 724</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-769 129	-610 791
Driftskostnader	4	-314 785	-295 533
Förvaltningskostnader	5	-356 882	-69 886
Personalkostnader	6	-31 541	-70 966
Avskrivningar		-194 011	-194 011
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 666 348</b>	<b>-1 241 187</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-407 622</b>	<b>14 537</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		59	1 743
Räntekostnader		-177 830	-276 836
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-177 771</b>	<b>-275 093</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-585 393</b>	<b>-260 556</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-585 393</b>	<b>-260 556</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-585 393</b>	<b>-260 556</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	40 345 396	40 539 407
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 345 396</b>	<b>40 539 407</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 345 396</b>	<b>40 539 407</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 128	35 566
Övriga fordringar		85 331	169 505
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 665	19 770
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>108 124</b>	<b>224 841</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		303 228	270 909
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>303 228</b>	<b>270 909</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>411 352</b>	<b>495 750</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40 756 748</b>	<b>41 035 157</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		29 411 012	29 411 012
Upplåtelseavgifter		1 511 627	1 511 627
Fond för yttre underhåll		210 395	123 512
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>31 133 034</b>	<b>31 046 151</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-1 434 691	-1 087 252
Årets resultat		-585 393	-260 556
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 020 084</b>	<b>-1 347 808</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 112 950</b>	<b>29 698 343</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	9	10 900 000	10 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 900 000</b>	<b>10 900 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		314 271	21 693
Skatteskulder		169 340	168 614
Övriga skulder		39 000	39 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	221 187	207 507
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>743 798</b>	<b>436 814</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 756 748</b>	<b>41 035 157</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i><b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b></i>			
Fastighetsinteckningar		11 984 000	11 984 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>11 984 000</b>	<b>11 984 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader (livslängd) 200 år

Byggnaden avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

### Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2015	2014
Årsavgifter medlemmar	626 267	626 267
Hyresintäkter lokaler	438 434	434 914
Hyresintäkter bostäder	96 402	127 800
Hyresintäkter garage	66 600	61 800
	<b>1 227 703</b>	<b>1 250 781</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsskatt/-avgift	84 956	84 384
Fastighetsförsäkring	16 317	14 702
Reparationer fastighet	107 187	83 826
Underhåll fastighet	499 672	357 690
Fastighetsskötsel	55 101	62 801
Väghållning/snörojning	5 896	7 388
	<b>769 129</b>	<b>610 791</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2015	2014
El	11 511	12 387
Fjärrvärme	160 247	152 504
Vatten/Avlopp	66 406	56 415
Sophämtning/återvinning	43 401	41 399
Kabel-TV	33 220	32 828
	<b>314 785</b>	<b>295 533</b>

### Not 5 Förvaltningskostnader

	2015	2014
Revisionskostnader	20 000	13 750
Ekonomisk förvaltning	36 560	23 250
Konsultarvoden	30 813	6 750
Advokat- och rättegångskostnader	216 331	0
Hysesförluster	25 798	0
Datakommunikation/web	706	0
Föreningsavgifter	4 390	4 390
Administrativa kostnader	22 285	21 746
	<b>356 883</b>	<b>69 886</b>

### Not 6 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2015	2014
<b>Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Arvode styrelse och andra ersättningar	24 000	54 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	7 541	16 966
<b>Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>31 541</b>	<b>70 966</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 817 770	40 817 770
Inköp		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 817 770</b>	<b>40 817 770</b>
Ingående avskrivningar	-278 363	-84 352
Årets avskrivningar	-194 011	-194 011
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-472 374</b>	<b>-278 363</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 345 396</b>	<b>40 539 407</b>
Taxeringsvärden byggnader	15 451 000	15 451 000
Taxeringsvärden mark	13 510 000	13 510 000
	<b>28 961 000</b>	<b>28 961 000</b>
Bokfört värde byggnader	22 893 255	23 087 266
Bokfört värde mark	17 452 141	17 452 141
	<b>40 345 396</b>	<b>40 539 407</b>

### Not 8 Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Underhålls fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	29 411 012	1 511 627	123 512	-1 087 252	-260 556
Disposition av föregående års resultat:			86 883	-347 439	260 556
Årets resultat					-585 393
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>29 411 012</b>	<b>1 511 627</b>	<b>210 395</b>	<b>-1 434 691</b>	<b>-585 393</b>

### Not 9 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2015-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2014-12-31</b>
Swedbank Hypotek	3,70	2017-03-24	1 950 000	1 950 000
Swedbank Hypotek	0,711	90 dgr	1 950 000	1 950 000
Swedbank Hypotek	0,846	90 dgr	7 000 000	7 000 000
			<b>10 900 000</b>	<b>10 900 000</b>

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Upplupna arvode styrelse inkl sociala avgifter	31 500	31 500
Upplupna räntekostnader	15 770	29 127
Förutbetalda avgifter/hyror	82 795	68 934
Upplupen värmekostnad	20 559	22 463
Upplupen elkostnad	1 250	1 100
Göteborgs Kretslopp	22 466	20 476
Revisionsarvode	15 000	15 000
Revisorsringen	9 500	9 750
Övriga upplupna skulder	22 347	9 157
	<b>221 187</b>	<b>207 507</b>

Göteborg den        maj 2016

Kristian Svensson  
ordförande

Helena Niklasson

Matz-Olof Sjölund

Johan Olbers

Sven-Erik Eirevik

Vår revisionsberättelse har lämnats den        /        2016

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Helena Elonson  
Auktoriserad revisor