

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

716445-0277

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Arkivet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

## **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 enligt IL (1999:1229).

### **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.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

### **Styrelsen**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2016-06-09 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 2016-09-27.

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

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>
1 rok	11
2½ rok	11

### Föreningens lokaler

<u>Verksamhet</u>	<u>yta m<sup>2</sup></u>	<u>löptid</u>
Butik	50	2017-10-31 (+12 mån)
Butik	48	2018-11-30 (+36 mån)
Lager	23	2017-10-31 (+12 mån)
Lager	55	2017-09-30 (+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.

Stambytet (inklusive konsultkostnader) fram till årsskiftet uppgår till ca 10 000 000 kr. Det är 4 000 000 kr mer än beräknat men det kommer finansieras av lägenheten som sålts under 2017, se nedan. Tidigare aviserade avgiftshöjningar på 10 % gäller fr.o.m. 2017. Föreningen kommer även debitera medlemmarna för både el och vatten så snart bredband installerats.

Föreningen har två kvarvarande hyreslägenheter, vilket kan ses som en tillgång för föreningen i framtiden. En av hyresrätterna är vakant vid verksamhetsårets slut och har sålts under 2017.

### 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.

<u>Årets in- och utbetalningar</u>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Ingående kassasaldo</b>	<b>303 228</b>	<b>270 909</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Föreningens intäkter	1 136 884	1 258 726
Finansiella intäkter	0	59
Ny belåning	11 000 000	0
Förändring kortfristiga fordringar	0	116 717
Förändring kortfristiga skulder	1 050 366	306 984
	<b>13 187 250</b>	<b>1 682 486</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	730 521	1 472 337
Räntekostnader/finansiella kostnader	358 290	177 830
Anskaffningsvärde ombyggnation	9 114 097	0
Förändring kortfristiga fordringar	50 839	0
	<b>10 253 747</b>	<b>1 650 167</b>
<b>Årets kassaförändring</b>	<b>2 933 503</b>	<b>32 319</b>
<b>Utgående kassasaldo</b>	<b>3 236 731</b>	<b>303 228</b>

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### Verksamhet under året

Stambytet påbörjades i augusti med Olofsson Bygg som totalentreprenör. Arbetet var klart i lägenheterna i december. Merkostnader och förlängning av entreprenaden uppstod p.g.a. framförallt asbest och att de gamla väggarna i badrummen inte gick att putsa upp.

Installation av rättstopp i källare och värmeväxlare för att ta tillvara på värmen från spillvattnet.

Extrastämma hölls 29 september med anledning av att styrelsen ställt fyra frågor till stämman. Stämman sa ja till att dra tappvattenrör från badrummet genom hallen i taket till köket i 1:orna samt till att flytta tvättstugan från vind till källare. Stämman sa nej till balkonglampor samt till att föreningen innehar huvudnyckel till lägenheterna.

### Verksamhet kommande år

Föreningen har upplåtit en bostadslägenhet till bostadsrätt för 6 110 000 kr. Detta är ett skattefritt kapital för föreningen och kommer att gå till amortering av lån.

Godkänd slutbesiktning på stambytet genomfördes januari 2017. Kvarvarande arbete görs senare under våren, då värmesystemet ses över och alla termostater byts ut. Värmerören i källaren byts också ut då rören visat sig vara i bedrövligt skick. Pumpbrunnar installeras med larm mot översvämning i källarplan. Beräknad kostnad 750 000 kr.

Bredband upphandlas separat och styrelsen presenterar ett förslag under våren. Beräknad kostnad 150 000 kr.

Efter att bredband installerats kommer debitering för individuell el- och vattenförbrukning att ske för varje medlem.

Hysesförhandling med den kvarvarande hyresgästen med avsikt att att höja hyran till bruksvärdet för bostaden. Styrelsen uppskattar bruksvärdet till 9 500 kr/månad.

Nytt 3-årigt lokalhyresavtal med höjd hyra är tecknat med brödbutiken Gateau, som utlovat alla medlemmar 20% rabatt.

### Medlemsinformation

Föreningens 22 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång upplåtna till 27 medlemmar samt vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 28 medlemmar.

Under året har en överlåtelse ägt rum inom föreningen.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning Tkr	1 137	1 259	1 256	1 104
Resultat efter finansiella poster Tkr	-146	-585	-261	-831
Soliditet %	55,01	71,43	72,37	72,41
Genomsnittlig årsavgift m <sup>2</sup> kr	540	540	540	540
Lån/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	16 679	8 302	8 302	7 768
Skuldränta %	1,51	1,53	2,44	2,32
Elkostnad/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	19	9	9	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	129	122	116	135
Vatten- och avloppskostnad/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	52	51	43	44

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	29 411 012	1 511 627	210 395	-1 434 691	-585 393	<b>29 112 950</b>
Disposition av föregående års resultat:			-123 512	-461 881	585 393	<b>0</b>
Årets resultat					-145 938	<b>-145 938</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>29 411 012</b>	<b>1 511 627</b>	<b>86 883</b>	<b>-1 896 572</b>	<b>-145 938</b>	<b>28 967 012</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 896 572
årets förlust	-145 938
	<b>-2 042 510</b>

behandlas så att	
till underhållsfonden avsätts	118 440
i ny räkning överföres	-2 160 950
	<b>-2 042 510</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 127 222	1 227 703
Övriga rörelseintäkter		9 662	31 023
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 136 884</b>	<b>1 258 726</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-216 624	-769 129
Driftskostnader	4	-340 145	-314 785
Förvaltningskostnader	5	-141 645	-356 882
Personalkostnader	6	-32 107	-31 541
Avskrivningar		-194 011	-194 011
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-924 532</b>	<b>-1 666 348</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>212 352</b>	<b>-407 622</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		-382	59
Räntekostnader		-357 908	-177 830
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-358 290</b>	<b>-177 771</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-145 938</b>	<b>-585 393</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-145 938</b>	<b>-585 393</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-145 938</b>	<b>-585 393</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	40 151 385	40 345 396
Pågående underhåll och ombyggnationer	8	9 114 097	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>49 265 482</b>	<b>40 345 396</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>49 265 482</b>	<b>40 345 396</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 250	2 128
Övriga fordringar		129 375	85 331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 338	20 665
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>158 963</b>	<b>108 124</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 236 731	303 228
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 236 731</b>	<b>303 228</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 395 694</b>	<b>411 352</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>52 661 176</b>	<b>40 756 748</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		29 411 012	29 411 012
Upplåtelseavgifter		1 511 627	1 511 627
Fond för yttre underhåll		86 883	210 395
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>31 009 522</b>	<b>31 133 034</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 896 572	-1 434 691
Årets resultat		-145 938	-585 393
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 042 510</b>	<b>-2 020 084</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 967 012</b>	<b>29 112 950</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	9, 10	21 900 000	10 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 900 000</b>	<b>10 900 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		192 463	314 271
Skatteskulder		153 652	169 340
Övriga skulder		39 000	39 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 409 049	221 187
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 794 164</b>	<b>743 798</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>52 661 176</b>	<b>40 756 748</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader (livslängd) 200 år

Byggnaden avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2016	2015
Årsavgifter	628 367	626 267
Hysesintäkt bostäder	54 170	96 402
Hysesintäkt lokaler	390 265	438 434
Hysesintäkt p-plats	54 420	66 600
	<b>1 127 222</b>	<b>1 227 703</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetskatt/-avgift	68 696	84 956
Fastighetsförsäkring	16 995	16 317
Reparationer fastighet	47 273	107 187
Underhåll fastighet	49 140	499 672
Fastighetskötsel	28 580	55 101
Väghållning/snöröjning	5 940	5 896
	<b>216 624</b>	<b>769 129</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2016	2015
El	24 449	11 511
Fjärrvärme	169 044	160 247
Vatten och avlopp	68 651	66 406
Sophämtning/återvinning	44 021	43 401
Kabel-TV	33 980	33 220
	<b>340 145</b>	<b>314 785</b>

### Not 5 Förvaltningskostnader

	2016	2015
Port-/Hisstelefon	750	0
Datakommunikation/Web	362	706
Kundförluster och ersättningar	20 567	25 798
Revisionskostnader	23 125	20 000
Ekonomisk förvaltning	27 810	36 560
Konsultarvoden	38 350	247 144
Föreningsavgifter	4 390	4 390
Administrativa kostnader	26 291	22 285
	<b>141 645</b>	<b>356 883</b>

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

	2016	2015
<b>Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Arvode styrelse och andra ersättningar	24 400	24 000
Sociala kostnader	7 707	7 541
<b>Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader</b>	<b>32 107</b>	<b>31 541</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 817 770	40 817 770
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 817 770</b>	<b>40 817 770</b>
Ingående avskrivningar	-472 374	-278 363
Årets avskrivningar	-194 011	-194 011
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-666 385</b>	<b>-472 374</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 151 385</b>	<b>40 345 396</b>
Taxeringsvärden byggnader	15 121 000	15 451 000
Taxeringsvärden mark	24 359 000	13 510 000
	<b>39 480 000</b>	<b>28 961 000</b>
Bokfört värde byggnader	22 699 244	22 893 255
Bokfört värde mark	17 452 141	17 452 141
	<b>40 151 385</b>	<b>40 345 396</b>

### Not 8 Pågående underhåll och ombyggnationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående värde	0	0
Årets anskaffningsvärde	9 114 097	0
	<b>9 114 097</b>	<b>0</b>

### Not 9 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank Hypotek	0,616	2017-01-28	7 000 000	7 000 000
Swedbank Hypotek	0,509	2017-03-28	1 950 000	1 950 000
Swedbank Hypotek	3,70	2017-03-24	1 950 000	1 950 000
Swedbank Hypotek	0,710	2017-01-28	1 000 000	
Swedbank Hypotek	1,24	2017-04-28	5 000 000	
Swedbank Hypotek	1,25	2017-03-28	5 000 000	
			<b>21 900 000</b>	<b>10 900 000</b>
Amortering efter år 5			21 900 000	

### Not 10 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	21 900 000	11 984 000
	<b>21 900 000</b>	<b>11 984 000</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna arvoden inklusive sociala avgifter	32 066	31 500
Upplupna utgiftsräntor	26 305	15 770
Förutbetalda hyror o avgifter	57 583	82 795
Upplupen elkostnad	2 400	1 250
Upplupen värmekostnad	20 876	20 559
Upplupen VA och renhållning	22 945	22 466
Upplupet förvaltningsarvode	9 665	9 500
Upplupet revisionsarvode	17 500	15 000
ÅF Infrastructure	74 627	0
Olofsson Bygg	1 141 533	0
Övriga upplupna skulder	3 549	22 347
	<b>1 409 049</b>	<b>221 187</b>

**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningen har under maj 2017 upplåtit en bostadsrätt för 6 110 000 kr. Denna likviditet täcker merkostnaden för stambytet och läggs till låneamortering.

Stambytet slutbesiktigades och godkändes under januari 2017.

Bredbandsinstallation samt individuell el- och vattenförbrukning kommer att införas 2017.

Göteborg den     maj 2017

Kristian Svensson  
ordförande

Helena Niklasson

Matz-Olof Sjölund

Johan Olbers

Sven-Erik Eirevik

Vår revisionsberättelse har lämnats den     maj 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Elonson  
Auktoriserad revisor