

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

716445-0277

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Arkivet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## 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 2017-06-12 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

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

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

Föreningens styrelse har hållit fem protokollförda styrelsemöten under året.

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

### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

### Valberedning

Cecilia Kärrberg	sammankallande
Anders Sylvan	
Anna Olbers	

### 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 21 upplåtna med bostadsrätt och en 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	2018-10-31 (+12 mån)
Butik	48	2021-11-30 (+36 mån)
Lager	23	vakant
Lager	55	2018-09-30 (+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
Stambyte	2016-2017	

### 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 avslutades 2017. Kostnaden för stambytet (inklusive konsultkostnader) uppgår till ca 9 000 000 kr. Det är 3 000 000 kr mer än beräknat, men finansierades av lägenheten som såldes under 2017.

### Årsavgifter

Avgifterna höjdes med 10 % från 1 januari 2017.

Medlemmarna debiteras individuellt för el och vatten från och med 1 december 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>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Ingående kassasaldo</b>	<b>3 236 731</b>	<b>303 228</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Föreningens intäkter	1 293 140	1 136 884
Ny belåning	0	11 000 000
Upplåtelse av bostadsrätt	6 021 400	0
Förändring kortfristiga fordringar	63 498	0
Förändring kortfristiga skulder	0	1 050 366
	<b>7 378 038</b>	<b>13 187 250</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	7 449 175	730 521
Anskaffningsvärde ombyggnation	3 366 000	9 114 097
Omdisponering pågående arbeten 2016	- 9 114 097	0
Räntekostnader/finansiella kostnader	171 140	358 290
Förändring kortfristiga fordringar	0	50 839
Förändring kortfristiga skulder	1 265 972	0
Amortering av lån	4 900 000	0
	<b>8 038 190</b>	<b>10 253 747</b>
<b>Årets kassaförändring</b>	<b>- 660 152</b>	<b>2 933 503</b>
<b>Utgående kassasaldo</b>	<b>2 576 579</b>	<b>3 236 731</b>

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### Verksamhet under året

Stambytet avslutades i januari av Olofsson Bygg som var totalentreprenör.

Installation av bredband via Comhem. 100 M/bit ingår i avgiften med möjlighet för medlemmarna att uppgradera till 1000 Mbit.

Byte av värmerören i källaren och installation av nya pumpbrunnar. Värmerören i källaren var sönderrostade och i uselt skick. Kostnad ca 725 000 kr

Byte av samtliga termostater i lägenheterna.

Föreningen har upplåtit en bostadslägenhet till bostadsrätt för 6 110 000 kr. Detta är en skattefri intäkt för föreningen som finansierat en del av stambytet.

Nytt avtal med kvarvarande hyresgäst efter förhandling med hyresgästföreningen. Hyran höjs 1500 kr år 2017 första året och sen nio gånger till med en sluthyra på 9000 kr/mån.

Ny lokalhyresgäst Beauty Style med treårigt indexerat avtal.

### Verksamhet kommande år

Byte av dåliga radiatorer i fastigheten. Beräknad kostnad 100 000 kr.

Styrelsen har tagit fram förslag för ommålning av trapphuset och nya säkerhetsdörrar. Förslaget kommer presenteras på en stämma 2018 för omröstning.

### **Medlemsinformation**

Föreningens 23 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång upplåtna till 28 medlemmar samt vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 27 medlemmar.

Under året har två överlåtelser samt en upplåtelse ägt rum inom föreningen.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning Tkr	1 293	1 137	1 259	1 256
Resultat efter finansiella poster Tkr	-6 521	-146	-585	-261
Soliditet %	61,89	55,01	71,43	72,37
Genomsnittlig årsavgift m <sup>2</sup> kr	594	540	540	540
Lån/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	12 947	16 679	8 302	8 302
Skuldränta %	0,98	1,51	1,53	2,44
Elkostnad/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	54	19	9	9
Värmekostnad/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	110	129	122	116
Vatten- och avloppskostnad/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	22	52	51	43

### **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	86 883	-1 896 572	-145 938	<b>28 967 012</b>
Ökning av insatskapital	1 872 234	4 237 766				<b>6 110 000</b>
Disposition av föregående års resultat:			118 440	-264 378	145 938	<b>0</b>
Årets resultat					-6 521 186	<b>-6 521 186</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>31 283 246</b>	<b>5 749 393</b>	<b>205 323</b>	<b>-2 160 950</b>	<b>-6 521 186</b>	<b>28 555 826</b>

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

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 160 950
årets förlust	-6 521 186
	<b>-8 682 136</b>

behandlas så att	
till underhållsfonden avsätts	118 440
i ny räkning överföres	-8 800 576
	<b>-8 682 136</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 280 770	1 127 222
Övriga rörelseintäkter		12 369	9 662
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 293 139</b>	<b>1 136 884</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-6 976 826	-216 624
Driftskostnader	4	-328 791	-340 145
Förvaltningskostnader	5	-111 491	-141 645
Personalkostnader	6	-32 066	-32 107
Avskrivningar		-194 011	-194 011
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 643 185</b>	<b>-924 532</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-6 350 046</b>	<b>212 352</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	-382
Räntekostnader		-171 140	-357 908
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-171 140</b>	<b>-358 290</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 521 186</b>	<b>-145 938</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-6 521 186</b>	<b>-145 938</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 521 186</b>	<b>-145 938</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	43 323 374	40 151 385
Pågående underhåll och ombyggnationer	8	0	9 114 097
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>43 323 374</b>	<b>49 265 482</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>43 323 374</b>	<b>49 265 482</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	5 250
Övriga fordringar		68 901	129 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 564	24 338
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>95 465</b>	<b>158 963</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 576 579	3 236 731
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 576 579</b>	<b>3 236 731</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 672 044</b>	<b>3 395 694</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 995 418</b>	<b>52 661 176</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		31 283 246	29 411 012
Upplåtelseavgifter		5 660 793	1 511 627
Fond för yttre underhåll		205 323	86 883
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>37 149 362</b>	<b>31 009 522</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 160 950	-1 896 572
Årets resultat		-6 521 186	-145 938
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 682 136</b>	<b>-2 042 510</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 467 226</b>	<b>28 967 012</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	9, 10	17 000 000	21 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 000 000</b>	<b>21 900 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		64 280	192 463
Skatteskulder		138 426	153 652
Övriga skulder		68 537	39 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	256 949	1 409 049
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>528 192</b>	<b>1 794 164</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 995 418</b>	<b>52 661 176</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

	2017	2016
Årsavgifter	714 473	628 367
Hysesintäkt bostäder	71 295	54 170
Hysesintäkt lokaler	436 261	390 265
Hysesintäkt p-plats	58 740	54 420
	<b>1 280 769</b>	<b>1 127 222</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsbeskattning	69 730	68 696
Fastighetsförsäkring	17 776	16 995
Reparationer fastighet	141 215	47 273
Underhåll fastighet	6 721 431	49 140
Fastighetskötsel	20 847	28 580
Väghållning/snöröjning	5 828	5 940
	<b>6 976 827</b>	<b>216 624</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
El	71 040	24 449
Fjärrvärme	144 749	169 044
Vatten och avlopp	28 746	68 651
Avfallshantering	43 798	44 021
Kabel-TV	40 457	33 980
	<b>328 790</b>	<b>340 145</b>

### Not 5 Förvaltningskostnader

	2017	2016
Port-/Hisstelefon	0	750
Datakommunikation/Web	1 036	362
Kundförluster och ersättningar	0	20 567
Revisionskostnader	22 887	23 125
Ekonomisk förvaltning	28 103	27 810
Konsultarvoden	28 800	38 350
Föreningsavgifter	4 390	4 390
Administrativa kostnader	26 275	26 291
	<b>111 491</b>	<b>141 645</b>

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

	2017	2016
<b>Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Arvode styrelse och andra ersättningar	24 400	24 400
Sociala kostnader	7 666	7 707
<b>Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader</b>	<b>32 066</b>	<b>32 107</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 817 770	40 817 770
Inköp	3 366 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>44 183 770</b>	<b>40 817 770</b>
Ingående avskrivningar	-666 385	-472 374
Årets avskrivningar	-194 011	-194 011
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-860 396</b>	<b>-666 385</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 323 374</b>	<b>40 151 385</b>
Taxeringsvärden byggnader	15 121 000	15 121 000
Taxeringsvärden mark	24 359 000	24 359 000
	<b>39 480 000</b>	<b>39 480 000</b>
Bokfört värde byggnader	25 871 233	22 699 244
Bokfört värde mark	17 452 141	17 452 141
	<b>43 323 374</b>	<b>40 151 385</b>

### Not 8 Pågående underhåll och ombyggnationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående värde	9 114 097	0
Årets anskaffningsvärde	916 076	9 114 097
Omfört mot byggnader samt underhåll	-10 030 173	0
	<b>0</b>	<b>9 114 097</b>

### Not 9 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank Hypotek	0,705	90 dgr	7 000 000	7 000 000
Swedbank Hypotek				1 950 000
Swedbank Hypotek				1 950 000
Swedbank Hypotek				1 000 000
Swedbank Hypotek	0,825	90 dgr	5 000 000	5 000 000
Swedbank Hypotek	0,687	90 dgr	5 000 000	5 000 000
			<b>17 000 000</b>	<b>21 900 000</b>

Amortering efter år 5 17 000 000

### Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	21 900 000	21 900 000
	<b>21 900 000</b>	<b>21 900 000</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna arvoden inklusive sociala avgifter	32 066	32 066
Upplupna utgiftsräntor	14 132	26 305
Förutbetalda hyror o avgifter	136 114	57 583
Upplupen elkostnad	8 658	2 400
Upplupen värmekostnad	18 222	20 876
Upplupen VA och renhållning	14 339	22 945
Upplupet förvaltningsarvode	12 056	9 665
Upplupet revisionsarvode	18 000	17 500
ÅF Infrastructure	0	74 627
Olofsson Bygg	0	1 141 533
Övriga upplupna skulder	3 362	3 549
	<b>256 949</b>	<b>1 409 049</b>

Göteborg den     maj 2018

Kristian Svensson  
ordförande

Felix Ljungqvist

Matz-Olof Sjölund

Johan Olbers

Sven-Erik Eirevik

Vår revisionsberättelse har lämnats den /     2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Klas Björnsson  
Auktoriserad revisor