

# ÅRSREDOVISNING

## Bostadsrättsföreningen Arkivet

Org nr 745000-0893

RÄKENSKAPSÅRET

2018-01-01 - 2018-12-31

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Arkivet (745000-0893) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 31 augusti 1953, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 31 oktober 1955 och nuvarande stadgar fastställdes den 25 september 2018. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1955 på fastigheten Gylleholm 8 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Arkivgatan 24 A och 24 B i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	1	44
2	3	161
3	6	417
4	3	252
	<b>13</b>	<b>873</b>
Garage	3	
Parkeringsplatser	4	

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 juni 2018, varvid 5 röstberättigade medlemmar deltog. Utöver ordinarie punkter enligt stadgar så behandlades även förslag till nya stadgar pga. lagkrav. Stämman beslöt enhälligt att anta styrelsens förslag till nya stadgar och stämman beslöt att extrastämma skulle hållas 2018-09-25.

Extra föreningsstämma angående stadgeändring hölls den 26 september 2018, varvid 5 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att anta nya stadgar.

### Framtida underhåll

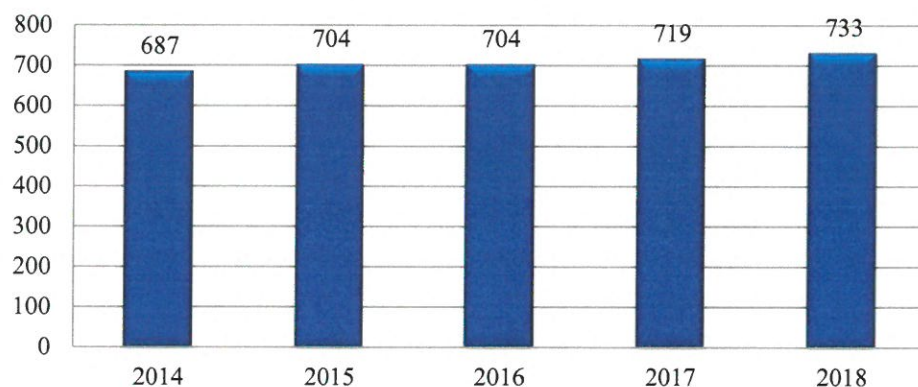
En ommålning av trapphusen planeras till början av 2019. I samband med detta byts även de tidsstyrda strömbrytarna ut till rörelsestyrda brytare.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 733 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 855 730 kr. Under året har föreningen amorterat 83 236 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 46 år.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	23
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	24

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 3 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 1 bostadsrätt). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	661	649	638	642
Resultat efter finansiella poster, tkr	25	114	130	22
Eget kapital, tkr	1 620	1 595	1 481	1 351
Taxeringsvärde, tkr	13 600	13 600	13 600	11 096
-varav byggnad, tkr	6 600	6 600	6 600	6 200
Soliditet	29%	28%	26%	24%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	733	719	704	704

**Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma**

---

Erik Bergstedt	ordförande
Anna Frick	sekreterare
Anna Eriksson	styrelseledamot
Johannes Töger	styrelseledamot (fr.o.m. 25/9)
Karin Haraldsson	styrelsesuppleant (t.o.m. 25/9)
Per Jönsson	styrelsesuppleant

Av föreningen vald revisor har varit Simon Rydebrink med Charlotta Olofsson som revisorssuppleant.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

<b>Leverantörer</b>	<b>Avtalstyp</b>
Kraftringen Nät AB	elavtal
Kraftringen Nät AB	uppvärmning med fjärrvärme
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
Hagtorn Fastighetsservice AB	teknisk förvaltning
VA syd	vatten
Lunds Renhållningsverk	renhållning
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

---

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Fastighetsbesiktning*

Styrelsen håller löpande uppsikt över fastigheten och diskuterar kontinuerligt behov av underhåll och reparationer.

### *Underhåll*

En modernisering av ventilationssystemet vad det gällde installation av ny frånluftsfläkt samt nya till- och frånluftsdon genomfördes under våren. Denna modernisering innebar att fastigheten kunde få godkänt vid efterföljande OVK, obligatorisk ventilationskontroll.

Under inledningen av året avslutades en kampanj att få medlemmar att städa ur vindsförråden så att klädmal skulle försvinna och detta har lett till, till synes gott resultat.

En garantibesiktning av stambytet år 2013 genomfördes av en inhyrd besiktningsman och endast någon smärre sak behövdes därefter rättas till av entreprenören.

Vårens fixardag ställdes in pga för få anmälda. Dock genomfördes höstfixardagen då bl a nytt cykelställ och nya återvinningskärl installerades i cykel- och föreningsförrådet.

Den högra tvättmaskinen i föreningens tvättstuga byttes ut mot en ny maskin.

Tre lägenheter bytte ägare under 2018.

Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 417	4 512	4 598	4 689
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	28%	29%	30%	37%
Avsättn. underhållsfond/m <sup>2</sup> byggnadsyta	60	60	59	59
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	102	102	102	102

En snittlägenhet på 67 m<sup>2</sup> kan förenklat sägas vara belånad med 295 900 kr vid årets utgång.  
På en snittlägenhet på 67 m<sup>2</sup> belöper en månadsavgift om ca 4 100 kr/månad.

## Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 400	1 308 450	135 719	114 292	1 594 861
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Balanseras i ny räkning			114 292	-114 292	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		52 000	-52 000		0
Årets resultat				25 084	25 084
Belopp vid årets utgång	36 400	1 360 450	198 011	25 084	1 619 945

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	250 011
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-52 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	0
Årets resultat	25 084
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>223 095</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	223 095
-------------------------	---------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	661 066	648 514
Övriga rörelseintäkter		584	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>661 650</b>	<b>648 514</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-480 069	-341 546
Övriga externa kostnader	3	-11 122	-40 205
Personalkostnader	4	-500	-500
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-88 753	-88 752
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-580 444</b>	<b>-471 003</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>81 206</b>	<b>177 512</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 122	-63 220
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-56 122</b>	<b>-63 220</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>25 084</b>	<b>114 292</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>25 084</b>	<b>114 292</b>

**Tilläggsupplysning****Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	25 084	114 292
Reservering till fond för yttre underhåll	-52 000	-52 000
<b>Över-/underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>-26 916</b>	<b>62 292</b>

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 970 121	5 058 874
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>4 970 121</b>	<b>5 058 874</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	6	2 000	2 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 972 121</b>	<b>5 060 874</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	6 105	6 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	1 651	1 869
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>7 756</b>	<b>8 260</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	646 696	599 923
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>646 696</b>	<b>599 923</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>654 452</b>	<b>608 183</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 626 573</b>	<b>5 669 057</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 400	36 400
Fond för yttre underhåll		1 360 450	1 308 450
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>1 396 850</b>	<b>1 344 850</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		198 011	135 719
Årets resultat		25 084	114 292
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<b>223 095</b>	<b>250 011</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 619 945</b>	<b>1 594 861</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	3 772 494	3 859 214
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 772 494</b>	<b>3 859 214</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	83 236	79 752
Leverantörsskulder		49 436	9 804
Övriga skulder	12	20 695	19 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	80 767	105 885
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>234 134</b>	<b>214 982</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 626 573</b>	<b>5 669 057</b>



**NOTER****Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

<b>1 Nettoomsättning</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Hysesintäkter övrigt	21 012	21 000
Årsavgifter bostäder	640 008	627 468
Avsättning inre fond	-1 154	-1 154
Intäkter pant, överlåtelse	1 200	1 200
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>661 066</b>	<b>648 514</b>

<b>2 Driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Löpande underhåll	192 497	27 940
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	0	360
Lokalvård, städning	2 771	0
Snöröjning	17 538	10 465
El	23 061	24 840
Uppvärmning	128 598	159 354
Vatten, avlopp	22 287	19 295
Renhållning	15 205	16 460
Fastighetsförsäkringspremier	6 607	6 609
Fastighetsskatt	17 381	17 095
Förvaltningsavtal	54 124	59 128
<b>Summa drift</b>	<b>480 069</b>	<b>341 546</b>

<b>3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	0	1 200
Kontorsmaterial, tele, porto	80	350
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	4 047	0
Övriga förvaltningskostnader	6 995	7 405
Övriga externa tjänster	0	31 250
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>11 122</b>	<b>40 205</b>

<b>4 Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Revisionsarvode	500	500
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**5 Byggnader och mark** **2018-12-31** **2017-12-31**

Byggnaderna är helt avskrivna år: 2074

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2018-12-31
Ursprunglig byggnad	5 906 073	-847 199	-88 753		4 970 121
<b>Byggnader</b>	<b>5 906 073</b>	<b>-847 199</b>	<b>-88 753</b>		<b>4 970 121</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärden byggnader				5 906 073	5 906 073
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>				<b>5 906 073</b>	<b>5 906 073</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>					
Ingående avskrivningar				-847 199	-758 447
Årets avskrivningar			-88 753		-88 752
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>				<b>-935 952</b>	<b>-847 199</b>
<b>Redovisat värde</b>				<b>4 970 121</b>	<b>5 058 874</b>
<b>Taxeringsvärde</b>					
				<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Taxeringsvärden byggnad - bostäder				6 600 000	6 600 000
Taxeringsvärden mark - bostäder				7 000 000	7 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>				<b>13 600 000</b>	<b>13 600 000</b>

Fastighetsbeteckning: Gylleholm 8  
Byggnads- och värdeår: 1955

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 14.

**6 Andra långfristiga fordringar** **2018-12-31** **2017-12-31**

Andra långfristiga fordringar	2 000	2 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

**7 Övriga fordringar** **2018-12-31** **2017-12-31**

Skattekonto	3 785	3 785
Skattefordringar	2 320	2 606
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>6 105</b>	<b>6 391</b>

**8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2018-12-31** **2017-12-31**

Förutbetald va	0	1 869
Förutbetald försäkring	1 651	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 651</b>	<b>1 869</b>

**9 Kassa och bank** **2018-12-31** **2017-12-31**

Transaktionskonto bank	646 696	599 923
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>646 696</b>	<b>599 923</b>

**10 Förändring i eget kapital**

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

**11 Övriga skulder till kreditinstitut** **2018-12-31** **2017-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	1,15%		0	683 662	683 662
Stadshypotek	1,15%		5 552	381 404	386 956
Stadshypotek	1,56%	2023-06-01	42 300	955 148	997 448
Stadshypotek	1,20%	2021-06-01	31 900	480 600	512 500
Stadshypotek	1,20%	2019-12-01	3 484	693 416	696 900
Stadshypotek	1,40%	2020-04-30	0	661 500	661 500
			<b>83 236</b>	<b>3 855 730</b>	<b>3 938 966</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till 83 236  
**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **3 772 494** **3 859 214**

Genomsnittsränta vid årets utgång 1,31%  
 Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till 332 944  
 Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 3 439 550

**12 Övriga skulder** **2018-12-31** **2017-12-31**

Fond för inre underhåll	20 695	19 541
<b>Utgående värde</b>	<b>20 695</b>	<b>19 541</b>

**13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** **2018-12-31** **2017-12-31**

Upplupen el	2 288	4 512
Upplupen värme	15 111	38 443
Upplupet vatten	1 869	0
Upplupen sophämtning	1 375	2 751
Upplupet rep/underhåll	2 769	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	52 106	55 170
Upplupna räntekostnader	5 249	5 009
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>80 767</b>	<b>105 885</b>

**14 Ställda säkerheter** **2018-12-31** **2017-12-31**

<b>Fastighetsinteckning</b>		
Uttaga pantbrev i fastighet	4 474 000	4 474 000
<b>Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld</b>	<b>4 474 000</b>	<b>4 474 000</b>

LUND 23/4-2019

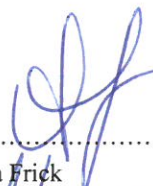
ort och datum



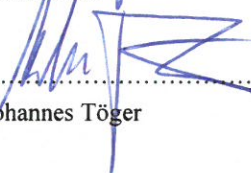
Erik Bergstedt



Anna Eriksson



Anna Frick



Johannes Töger

# Revisionsberättelse

Till årsstämman i BRF Arkivet, org. Nr 745000-0893

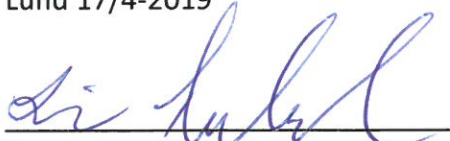
Jag har granskat årsredovisningen och styrelsens förvaltning i BRF Arkivet för räkenskapsåret 1 januari 2018 till 31 december 2018. Styrelsen har ansvarat för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och att årsredovisningslagen har tillämpats vid upprättande av årsredovisningen. Mitt uppdrag som revisor är att uttala mig om årsredovisningen baserad på de regler som följer vid revision.

Redovisningen är genomförd med grund i god revisionsred. Därmed är det centrala att årsredovisningen inte skall innehålla några väsentliga felaktigheter samt att den ska ge en rättvisande bild över den finansiella ställningen per 31 december 2017. För att säkerställa detta har jag utfört stickprov på ett antal räkenskapshandlingar för att undersöka om några väsentliga fel eller brister förekommer.

Min bedömning är att årsredovisningen ger en rättvis och representerande bild av föreningens resultat och tillgångar och att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Årsredovisningen bedöms uppfylla kraven för god redovisningssed.

Jag tillstryker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för BRF Arkivet och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund 17/4-2019



Simon Rydebrink

Förtroendevald Revisor

