

Årsredovisning för

Brf Hållgårdsbastionen

716408-8531

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hållgårdsbastionen, 716408-8531, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende utan tidsbegränsning åt medlemmarna samt lokaler för medlems nyttjande. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-06-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-17 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har del i samfällighetsföreningen Arsenalens Första Samfällighetsförening. Samfällighetens ändamål är att förvalta gård med tillhörande gångvägar, portångar, dagvattenledningar med brunnar, grönytor och planteringar, uteplats, sophantering, piskställ och cykelparkering.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Lars Nykvist	Ordförande	2025
Karsten Davidsson	Ledamot	2024
Rebecca Laanemets	Ledamot	2025
Kjell Norberg	Ledamot	2024

Vald t.o.m. föreningsstämman

Styrelsesuppleanter

Lennart Lökholt	Suppleant	2024
-----------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Jens Cederhage	Medlemsrevisor	2024
----------------	----------------	------

Valberedning

Thorbjörn Bjerklund	2024
Magnus Kempe	2024

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Inom Vallgraven 41:1 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 19 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1905 och har värdeår 1970. Fastighetens adresser är Hvitfeldtsgratan 1 och Arsenalsgatan 2.

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok	5 rok
3	5	8	1	2

Total tomtarea:	591 kvm
Total bostadsarea:	2 190 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 190 kvm
Total lokalarea:	132 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid / Förlängning
Nicholas Olsen	70 kvm	2027-01-31 / 36 mån
Agentur Imagine EF	62 kvm	2024-12-31 / 12 månader

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-09-15.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2024-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2	Kabel-TV & Bredband
Ann-Christine Viklund	Städning
Göteborg Energi DinEl	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
R C Hisservice	Serviceavtal hissar
Anticimex	Brandskyddstjänster

Underhåll och reparationer

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 34 993 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Under 2023 har inga underhållsåtgärder utförts.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt föreningens stadgar avsätts det 220 245 kr 2023 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 95 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Uppsättning av entrétavla	2022
Byte av 3 takfläktar	2022
Byte av rökgasfläkt	2022
Fasad- och fönsterrenovering	2021-2022
Byte av dörrautomatik	2021
Byte av expansionskärl	2020
Inköp av ny torktumlare	2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2023-05-23. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Året 2023 har präglats av stabilitet och förbättringar. Inga större reparationer eller ombyggnader har varit nödvändiga under året. Samtliga anmärkningar som framkom vid den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) har åtgärdats och godkänts.

Efter genomförd fasadrenovering, där vissa garantiärenden uppstod, har samtliga balkonger och fönster åtgärdats. Lennart L och Magnus K har aktivt engagerat sig i förbättringsåtgärder i trapphuset, genom att bland annat måla lister och dörren till tvättstugan.

Under året inträffade ett inbrottsförsök på ytterdörren, vilket hanterades snabbt och effektivt.

Vi kom överens med Nick Olsen om en förlängning av hyreskontraktet som säkerställer en fortsatt stabil hyresgästsituation.

För att hantera hyresjusteringen 2024 fattades beslut, genom omröstning på stämma, att genomföra en engångsinbetalning som täcker den 15 %-iga ökningen under 2024.

Slutligen har beslutet fattats att säga upp Bredablicks tekniska förvaltning, vilket träder i kraft från december 2024. Detta beslut grundar sig på att inga större underhållsåtgärder förväntas de närmsta åren. Vi väljer att involvera medlemmar i mindre fastighetsuppdrag för att spara kostnader och fokusera på att amortera av banklån.

Året 2023 har således präglats av åtgärder och strategiska beslut för att säkerställa en långsiktig och hållbar boendemiljö för alla våra medlemmar.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har inga överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 2 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 33 medlemmar.
Inga tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
Inga avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 33 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 14 %.
Avseende 2023 har styrelsen beslutat att fr.o.m. 2024-01-01 höja avgifterna med 15 %. Denna höjning genomförs som en engångsinbetalning av samtliga medlemmar fördelat efter andelstal.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	1 720	1 500	1 490	1 493
Resultat efter finansiella poster	64	-342	-6 369	212
Förändring av underhållsfond	220	-	-1 370	139
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	81	-105	-4 762	313
Sparande, kr/kvm	130	145	229	227
Soliditet %	14	14	14	41
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	672	589	589	589
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	86	86	87	86
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	672	589	589	589
Driftskostnad, kr / kvm	334	328	307	287
Energikostnad, kr/kvm	144	150	128	123
Ränta, kr / kvm	225	95	38	51
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	95	95	92	92
Lån, kr / kvm	8 001	8 051	8 102	6 000
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	8 483	8 537	8 591	6 361
Räntekänslighet (%)	13	14	15	11
Snittränta (%)	2,81	1,18	0,46	0,85

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	8 250 073	-	-4 811 992	-342 021
Disposition enligt föreningsstämma			-342 021	342 021
Avsättning till underhållsfond 2022		220 245	-220 245	
Årets resultat				63 775
Vid årets slut	8 250 073	220 245	-5 374 258	63 775

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 154 013
Årets resultat före fondförändring	63 775
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-220 245
Summa över/underskott	-5 310 483

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-5 310 483
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 676 400	1 483 716
Övriga rörelseintäkter	3	43 306	16 487
Summa rörelseintäkter		1 719 706	1 500 203
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-810 492	-1 292 835
Övriga externa kostnader	7	-94 453	-92 622
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-237 184	-237 185
Summa rörelsekostnader		-1 142 129	-1 622 642
Rörelseresultat		577 577	-122 439
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 205	329
Räntekostnader och liknande resultatposter		-522 007	-219 911
Summa finansiella poster		-513 802	-219 582
Resultat efter finansiella poster		63 775	-342 021
Årets resultat		63 775	-342 021

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9,17	21 204 644	21 441 828
Inventarier, maskiner och installationer	10	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		21 204 644	21 441 828
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		21 206 644	21 443 828
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	494
Övriga fordringar		12 213	2 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	103 409	101 884
Summa kortfristiga fordringar		115 622	104 415
Kortfristiga placeringar			
Kassa och bank	12	823 935	581 168
Summa omsättningstillgångar		939 557	685 583
SUMMA TILLGÅNGAR		22 146 201	22 129 411

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 250 073	8 250 073
Underhållsfond		220 245	-
Summa bundet eget kapital		8 470 318	8 250 073
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 374 258	-4 811 992
Årets resultat		63 775	-342 021
Summa fritt eget kapital		-5 310 483	-5 154 013
Summa eget kapital		3 159 835	3 096 060
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	6 889 782	18 577 282
Summa långfristiga skulder		6 889 782	18 577 282
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	11 687 500	118 000
Leverantörsskulder		92 170	80 846
Skatteskulder		3 939	2 614
Övriga skulder		45 402	7 562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	267 573	247 047
Summa kortfristiga skulder		12 096 584	456 069
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 146 201	22 129 411

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	577 577	-122 439
Avskrivningar	237 184	237 185
	814 761	114 746
Erhållen ränta	8 205	329
Erlagd ränta	-522 007	-219 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	300 959	-104 836
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-11 207	8 650
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	71 015	-1 445 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten	360 767	-1 541 962
<i>Investeringsverksamheten</i>	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	11 754 000
Amortering av låneskulder	-118 000	-11 872 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-118 000	-118 000
Årets kassaflöde	242 767	-1 659 962
Likvida medel vid årets början	581 168	2 241 130
Likvida medel vid årets slut	823 935	581 168

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Inventarier & maskiner	5 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 470 612	1 289 988
Hyror lokaler	205 788	193 728
Summa	1 676 400	1 483 716

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Debiterad fastighetsskatt	14 451	11 160
Överlåtelseavgifter	-	2 416
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 752	-
Övriga intäkter *	27 103	2 911
Summa	43 306	16 487

* 8 047 kr av intäkten 2023 avser elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	6 240
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	5 696	1 620
VA & sanitet, installationer	16 582	-
Ventilation, installationer*	7 013	78 051
El, installationer	3 020	-
Hiss	-	3 270
Vattenskador	2 682	-
Summa	34 993	89 181

* Kostnad 2022 avser ventilationskontroll, felsökning och åtgärd av dåligt drag samt injustering efter OVK-besiktning.

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	4 487
Ventilation, installationer	-	110 750
Huskropp, fasader *	-	325 808
Summa	-	441 045

* Avser fasadrenovering och fönsterbyte.

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	54 341	53 011
Teknisk förvaltning	67 184	67 481
Städning	37 876	37 688
Besiktningsskostnader*	15 530	5 981
Gångbanerenhållning	8 535	7 764
Serviceavtal	5 077	21 221
Förbrukningsmaterial	5 786	3 704
El	26 723	37 146
Uppvärmning	241 267	246 666
Vatten och avlopp	66 285	63 748
Försäkringar	51 747	48 872
Systematiskt brandskyddsarbete	7 872	9 410
Samfälligheter	129 308	100 497
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	3 358	5 686
Kommunikationskostnader	54 610	53 734
Summa	775 499	762 609

* Avser OVK-besiktning och hissbesiktning.

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	1 888
Frakter och transporter	100	-
Tele och post	1 349	1 349
Förvaltningskostnader	78 034	82 727
Bankkostnader	350	649
Serviceavgifter till branschorganisationer	-	4 560
Övriga externa kostnader	14 620	1 449
Summa	94 453	92 622

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	237 184	237 185
Summa	237 184	237 185

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	23 747 614	23 747 614
-Mark	2 894 800	2 894 800
-Markanläggningar	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	26 642 414	26 642 414
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 200 586	-4 963 401
	-5 200 586	-4 963 401
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-237 184	-237 185
	-237 184	-237 185
<i>Utgående avskrivningar</i>	-5 437 770	-5 200 586
Redovisat värde	21 204 644	21 441 828
<i>Varav</i>		
Byggnader	18 309 844	18 547 028
Mark	2 894 800	2 894 800
Taxeringsvärden		
Bostäder	71 000 000	71 000 000
Lokaler	2 415 000	2 415 000
Totalt taxeringsvärde	73 415 000	73 415 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>28 309 000</i>	<i>28 309 000</i>

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	77 203	77 203
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	77 203	77 203
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-77 203	-77 203
	-77 203	-77 203
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
<i>Utgående avskrivningar</i>	-77 203	-77 203
Redovisat värde	-	-

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	43 754	42 468
Förutbetalda kostnader	59 655	59 416
Summa	103 409	101 884

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	823 935	581 168
Summa	823 935	581 168

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	11 687 500	118 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 889 782	18 577 282
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	18 577 282	18 695 282

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	18 577 282	18 695 282
Summa	18 577 282	18 695 282

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,74 %	2025-12-17	6 961 782	-	36 000	6 925 782
Nordea	4,02 %	2024-09-18	6 733 500	-	82 000	6 651 500
Nordea *	4,55 %	2024-10-11	5 000 000	-	-	5 000 000
Summa			18 695 282	-	118 000	18 577 282

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer STIBOR 3M under bindningstiden.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	61 240	34 691
Förutbetalda intäkter	139 640	141 782
Upplupna driftskostnader	66 693	70 574
Summa	267 573	247 047

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	21 550 000	21 550 000
Summa ställda säkerheter	21 550 000	21 550 000

Not 17 Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Lars Nykvist
Styrelseordförande

Karsten Davidsson

Rebecca Laanemets

Kjell Norberg

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Jens Cederhage
Medlemsrevisor