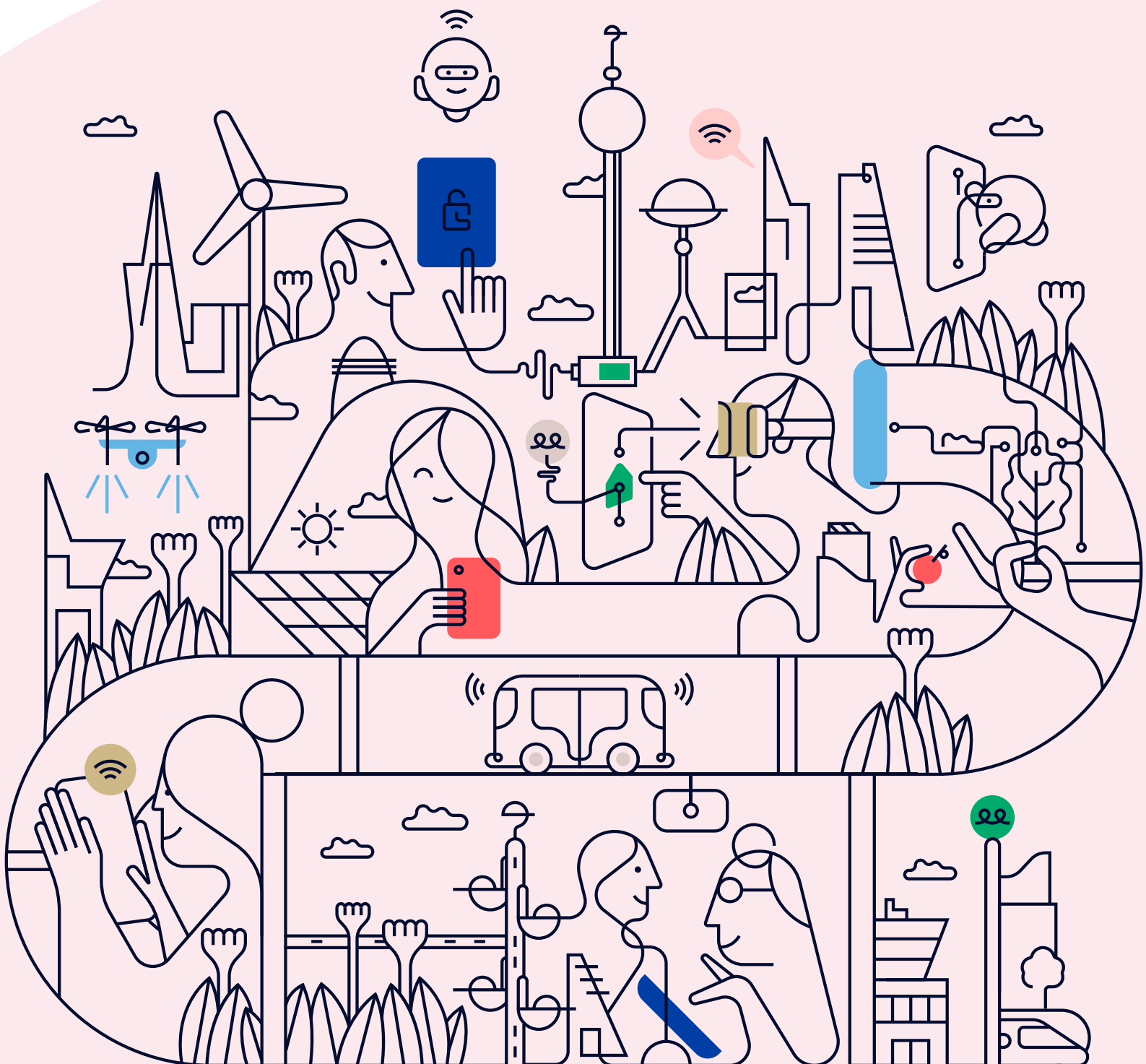




Välkommen till årsredovisningen för Brf Bastionen i Kungälv

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Kungälv.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-06-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-02-14 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Chauffören 7	2006	Kungälv

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2005 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2007.

Föreningen har 49 bostadsrätter om totalt 4 450 kvm. Byggnadernas totalyta är 5270 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kenth Skoglund	Ordförande
Gunnar Åkerberg	Styrelseledamot, kassör
Ellinor Olsson	Styrelseledamot, sekreterare
Annelie Schäder	Suppleant
Henrik Sundberg	Suppleant
Sofia Maxén	Suppleant

Valberedning

Ann-Christine Cederberg
Christina Nereng

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening

Revisorer

David Hartman Auktoriserad revisor Nordenhams Revisionsbyrå AB
Lena Krantz Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-05.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Brandsäkerhetsutrustning - utbyte
Altan vån 5 - ombyggnad av felkonstruerat golv och infästning altanräcken
- 2023** ● Tätning o fogning vid huvar, vent.rör och plåt på tak samt övr åtgärder efter takkontroll
Plåttinklädnad av träpaneler vid entréer
- 2022** ● Entré SLG 12. - Ombyggnad av plantering utefter husfasad.
Tvätt/målning av träfasad 5 vån SLG 6. - Väggar mot söder och väster.
Takkontroll. - Besiktning och åtgärdsförslag under 2023.
- 2021-2022** ● Passersystem till entréerna. - Kompletterades med 3 st. taggar till varje lgh
- 2020** ● Underhållsspolning av avloppssystemet - Utfördes i samtliga lägenheter och vertikala och horisontella kanaler.

Planerade underhåll

- 2025** ● Nödtelefoner i 4 hissar - byte/uppgradering
OVK-besiktning + åtgärder
- 2025-2027** ● Altaner vån 5 - ombyggnad av felkonstruerade golv och infästning altanräcken
- 2026** ● Tvätt träfasader vån 5
- 2027** ● Tvätt/målning - Sop- och cykelrum
- 2028** ● Tvätt/målning träfasader vån 5
Planering av fasad-underhåll
- 2029** ● Tvätt/målning/fogning av samtliga fasader och sockel

Avtal med leverantörer

Besiktningar- Hissar	Kiwa Sweden AB
Blomdekorationer entréer	Vita Fläckens blommor
Brandsäkerhetsutrustning	Presto Brandsäkerhet AB
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El energi	Göteborgs Energi Din Del AB
El nät	Kungälv energi AB
Entremattor	Lexium AB
Hemsida	Membro AB
Hissar - Serviceavtal	Kone AB
Sophantering	Kungälvs kommun
Städning, trapphus o hissar	Perfekt Städ BN AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Chauffören Ga:1 och Ga:2, med en andel på 34.75%.

Samfälligheten förvaltar föreningen är tillsammans med Brf Redutten och Brf Citadellet medlem i Chaufförens Samfällighetsförening (SFF) som förvaltar gemensamhetsanläggningarna Chauffören Ga:1 och Ga:2. Ga:1. SFF svarar för driftskostnader som värme, vatten och TV/ bredband åt de tre ingående Brf:erna, samt för skötselkostnader av garage, gårdsvägar, gräs- och gårdsytor. Kostnaderna för Ga:1 debiteras de ingående föreningarna kvartalsvis i proportion efter av Lantmäteriet fastställda andelstal som speglar antalet lägenheter i respektive förening, där Brf Bastionen andel är 34,75 %. Ga:2, som utgör mindre än 1 % av SFF:s verksamhet, svarar för skötsel och underhåll av den inom kvarteret informella gatan, Elsa Lills Gata. I Ga:2 ingår även Brf Kastellgården, Förbo och Kungälvs kommun..

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsens ordförande sedan föreningens start 2007, Kjell Andersson, avled i februari. Kjell har svarat för den samlande kraften och kontinuiteten i såväl föreningen som samfälligheten, och våren ägnades främst till att sätta sig in i och organisera det material som Kjell samlat på sig och administrerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inför 2024 beräknades att räntekostnaderna skulle öka med ca 350 tkr pga kraftigt ökade räntenivåer. Ökningen stannade dock vid +151 tkr, tack vara amortering av lån med 1.980 tkr, att ränteläget planade ut under året och att några lån bands om på 1-2 års löptid med bättre ränta än tidigare indikerat. Även vid ett nollresultat uppstår ett positivt kassaflöde på ca 0,8 mkr, varför målsättningen alltså är att försöka amortera minst 1 mkr per år.

Avgifter till samfälligheten höjdes vid årsskiftet med 7,5 %, främst pga höjda (10–12%) kommundator för vatten o värme. För att parera denna ökning och ökade räntekostnader, höjdes avgifterna med 6 % från 1 april 2024.

Nettoresultatet minskade till +222 tkr mot föregående års + 399 tkr. Kostnader för underhåll har ökat medan övriga kostnader totalt sett har hållits i nivå med föregående år. Underhållskostnader uppgick till 328 tkr, vilket är något lägre än de 400 tkr som årligen avsätts till underhållsfonden.

Underhållsåtgärder

Hösten 2023 uppmärksammades fuktproblem på en altan på våning 5, där det visade sig att altangolv och balkongräcke inte byggts enligt ritning. Golvets regler hade lagts direkt på takpappen utan någon luftspalt för vattenavrinning, varför regnvatten ligger kvar tills det avdunstar och reglarna hade börjat bli vattenangripna. Då balkongräckena är fastbultade i dessa regler riskerar räckenas bäring att försvagas över tid.

Våren 2024 bekräftades felen av besiktningsman, som rekommenderade att bygga om golvkonstruktion och infästning av räcke enligt ritning. Efter genomgång av samtliga altaner på vån 5 noterades att alla hade samma konstruktionsfel och brister, dock utan akuta olägenhetsproblem. Det beslöts då att alla altangolv på våning 5 skall byggas om enligt ritning. För att förstå angreppssätt och nödvändiga åtgärder började arbetet med ett pilotprojekt på den altan där felet upptäcktes. Arbetet var klart i november och övriga altaner på våning 5 kommer åtgärdas etappvis enligt underhållsplan de närmaste åren.

Räntekostnaderna kommer 2025 att öka med drygt 100 tkr, då lån på 13,4 mkr (f.n. ränta 0,93%) skall omsättas vid halvårsskiftet. Inför 2025 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3,0 % från april 2025.

Förändringar i avtal

Från december svarar Kungälv Energi för el energi.

Övriga uppgifter

Gemensamma aktiviteter har genomförts vid städdag i maj och med glöggafton utomhus i december.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 75 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 254 343	4 007 225	3 823 081	3 812 831
Resultat efter fin. poster	222 048	399 213	640 800	883 640
Soliditet (%)	68	67	66	65
Yttre fond	3 047 588	2 690 621	2 082 426	1 712 092
Taxeringsvärde	100 727 844	100 727 844	98 200 000	84 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	884	834	798	798
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,4	92,2	92,9	93,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 805	9 251	9 608	9 867
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 435	7 811	8 113	8 332
Sparande per kvm totalyta, kr	249	228	302	319
Elkostnad per kvm totalyta, kr	10	11	14	9
El/Värme/Vatten från Sff	140	128	110	106
Energikostnad per kvm totalyta, kr	150	139	124	115
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,47	2,01	1,24	1,25
Räntekänslighet (%)	9,96	11,09	12,03	12,36

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	76 770 000	-	-	76 770 000
Fond, yttre underhåll	2 690 621	-43 033	400 000	3 047 588
Balanserat resultat	4 064 659	442 246	-400 000	4 106 904
Årets resultat	399 213	-399 213	222 048	222 048
Eget kapital	83 924 492	0	222 048	84 146 540

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 506 905
Årets resultat	222 048
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-400 000
Totalt	4 328 953
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	327 798
Balanseras i ny räkning	4 656 751

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 254 343	4 007 225
Övriga rörelseintäkter	3	4 175	19 783
Summa rörelseintäkter		4 258 518	4 027 008
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 031 820	-1 777 486
Övriga externa kostnader	9	-164 663	-153 528
Personalkostnader	10	-149 499	-132 532
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-761 304	-761 304
Summa rörelsekostnader		-3 107 285	-2 824 849
RÖRELSERESULTAT		1 151 233	1 202 159
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		64 190	38 851
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-993 375	-841 797
Summa finansiella poster		-929 185	-802 946
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		222 048	399 213
ÅRETS RESULTAT		222 048	399 213

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	121 726 878	122 488 182
Summa materiella anläggningstillgångar		121 726 878	122 488 182
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		121 726 878	122 488 182
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 220	6 973
Övriga fordringar	13	1 448 400	1 449 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	6 720	0
Summa kortfristiga fordringar		1 465 340	1 456 361
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 053 764	2 005 460
Summa kassa och bank		1 053 764	2 005 460
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 519 104	3 461 822
SUMMA TILLGÅNGAR		124 245 982	125 950 003

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 770 000	76 770 000
Fond för yttre underhåll		3 047 588	2 690 621
Summa bundet eget kapital		79 817 588	79 460 621
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 106 904	4 064 659
Årets resultat		222 048	399 213
Summa fritt eget kapital		4 328 952	4 463 871
SUMMA EGET KAPITAL		84 146 540	83 924 492
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	14 805 030	23 153 821
Summa långfristiga skulder		14 805 030	23 153 821
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	24 379 013	18 011 035
Leverantörsskulder		134 280	35 709
Skatteskulder		208 287	202 848
Övriga kortfristiga skulder		0	59 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	572 831	562 422
Summa kortfristiga skulder		25 294 411	18 871 690
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 245 982	125 950 003

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 151 233	1 202 159
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	761 304	761 304
	1 912 537	1 963 463
Erhållen ränta	64 190	38 851
Erlagd ränta	-1 039 476	-716 490
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	937 251	1 285 824
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-118 801	96 041
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	100 844	143 934
Kassaflöde från den löpande verksamheten	919 294	1 525 799
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 980 813	-1 592 444
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 980 813	-1 592 444
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 061 519	-66 645
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 285 794	3 352 439
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 224 275	3 285 794

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bastionen i Kungälv har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme samt avgift för TV och bredband.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	10 år
Byggnad	115 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Därtill kommer fastighetsskatt för lokaler med 1 % av taxeringsvärdet, dvs föreningens andel (34,75 %) av garagelokaler i GA:1.

Taxeringsvärde Chauffören 7, bostadshus med tillhörande tomtmark är 98.200.000 kr. Taxeringsvärde GA:1 7.274.000 kr * 0,3475 = 2.527.844 kr

Fastighetsavgift blir 1630 x 49 = 79.870 kr

Fastighetsskatt 1 % x 2.527.844 kr = 25.278 kr

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 935 664	3 712 848
Hysesintäkter garage	292 943	290 000
Övriga intäkter	550	0
Pantsättningsavgift	5 109	2 625
Överlåtelseavgift	11 344	1 313
Administrativ avgift	686	0
Andrahandsuthyrning	219	438
Vidarefakturerade kostnader	7 830	0
Öres- och kronutjämning	-2	1
Summa	4 254 343	4 007 225

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	12 905
Övriga intäkter	0	550
Återbäring försäkringsbolag	4 175	6 328
Summa	4 175	19 783

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 093
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 050	12 555
Städning enligt avtal	75 352	81 630
Hissbesiktning	6 800	8 330
Brandskydd	7 697	4 186
Gårdkostnader	0	1 068
Serviceavtal	70 853	48 739
Mattvätt/Hyrmattor	18 319	17 430
Förbrukningsmaterial	1 284	2 507
Summa	183 354	177 537

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Trapphus/port/entr	0	9 263
Dörrar och lås/porttele	8 226	1 626
VVS	16 431	7 563
Elinstallationer	0	1 260
Vattenskada	2 438	0
Summa	27 095	19 712

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Gemensamma utrymmen	92 208	0
Tak	0	43 033
Balkonger/altaner	235 590	0
Summa	327 798	43 033

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
EI	52 912	58 082
Sophämtning/renhållning	72 721	90 039
Summa	125 633	148 121

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	63 243	64 999
Samfällighetsavgifter	1 199 549	1 220 944
Fastighetsskatt	105 148	103 139
Summa	1 367 940	1 389 082

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	3 320	658
Tele- och datakommunikation	11 274	14 535
Inkassokostnader	518	0
Revisionsarvoden extern revisor	30 000	56 875
Styrelseomkostnader	4 184	1 100
Fritids och trivselkostnader	0	638
Föreningskostnader	1 171	4 164
Förvaltningsarvode enl avtal	70 022	67 174
Överlåtelsekostnad	14 042	3 676
Pantsättningskostnad	7 668	4 413
Administration	4 114	295
Konsultkostnader	6 875	0
Vidarefakturerade kostnader	7 830	0
Tidningar och facklitteratur	3 645	0
Summa	164 663	153 528

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	102 500
Övriga arvoden	2 500	2 200
Arvode internrevisor	3 000	3 000
Arbetsgivaravgifter	29 399	24 832
Summa	149 499	132 532

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	993 375	841 797
Summa	993 375	841 797

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	130 723 750	130 723 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	130 723 750	130 723 750
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 235 568	-7 474 264
Årets avskrivning	-761 304	-761 304
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 996 872	-8 235 568
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	121 726 878	122 488 182
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>44 600 000</i>	<i>44 600 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	78 085 106	78 085 106
Taxeringsvärde mark	22 642 738	22 642 738
Summa	100 727 844	100 727 844

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	277 889	169 055
Transaktionskonto	353 517	499 492
Borgo räntekonto	816 994	780 842
Summa	1 448 400	1 449 388

**NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	6 321	0
Upplupna intäkter	399	0
Summa	6 720	0

**NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-06-30	0,93 %	6 004 954	6 004 954
Handelsbanken	2026-06-30	1,04 %	2 960 863	2 981 279
Handelsbanken	2025-06-30	0,93 %	7 374 059	7 403 477
Handelsbanken	2026-03-30	3,69 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2025-12-30	3,49 %	6 000 000	6 000 000
Handelsbanken	2027-06-30	4,22 %	6 844 167	6 844 167
Handelsbanken	2025-09-30	2,79 %	5 000 000	6 930 979
Summa			39 184 043	41 164 856
Varav kortfristig del			24 379 013	18 011 035

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 184 043 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	0	35 938
Uppl kostn el	4 427	0
Uppl kostnad Extern revisor	30 000	28 750
Uppl kostn räntor	113 051	159 152
Uppl kostnad arvoden	57 300	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 447	0
Förutbet hyror/avgifter	355 606	338 582
Summa	572 831	562 422

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	53 822 000	53 822 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Inför 2025 har styrelsen beslutat att höja avgiften med 3 % från april 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungälv

Ellinor Olsson
Styrelseledamot, sekreterare

Gunnar Åkerberg
Styrelseledamot, kassör

Kenth Skoglund
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

David Hartman
Auktoriserad revisor

Lena Krantz
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 14:09

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 10.04.2025 15:09

DOCUMENT ID:

HkzRMmHSCkx

ENVELOPE ID:

ryx0fQHSAyg-HkzRMmHSCkx

DOCUMENT NAME:

Brf Bastionen i Kungälv, 769614-6278 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nils Gunnar Åkerberg akerberg.gunnar@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 15:14 10.04.2025 15:11	eID Low	Swedish BankID IP: 2.65.240.86
2. Kenth Roberth Hans Skoglund krhskoglund@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 15:20 10.04.2025 15:12	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.191.92
3. ELLINOR ANNE-CHARLOTTE OLSSON ellinorac55@gmail.com	Signed Authenticated	13.04.2025 18:05 13.04.2025 15:29	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.18.64
4. DAVID WILHELM MELKER HARTMAN david.hartman@nordenham.se	Signed Authenticated	14.04.2025 12:05 14.04.2025 12:04	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.227.93
5. LENA KRANTZ lenakrantz4@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 14:09 14.04.2025 14:07	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.18.80

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bastionen i Kungälv
Org.nr. 769614-6278

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bastionen i Kungälv för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar".

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevärdade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bastionen i Kungälv för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kungälv den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

David Hartman
Auktoriserad revisor

Lena Krantz
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
14.04.2025 12:06

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 10.04.2025 15:09

DOCUMENT ID:
SJJXmBHC1g

ENVELOPE ID:
BkCMmSrRke-SJJXmBHC1g

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelser Brf Bastionen i Kungälv 2024, 769614-6278.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENA KRANTZ lenakrantz4@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 09:26 14.04.2025 09:22	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.18.80
2. DAVID WILHELM MELKER HARTMAN david.hartman@nordenham.se	Signed Authenticated	14.04.2025 12:06 14.04.2025 12:05	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.227.93

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

