

Bokslut för Brf Arsenalsgatan 8 2024 – 12 – 31



Fisktorget och Kungshöjd 1938



Kungshöjd 2024

**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Arsenalsgatan 8**

Org.nr 71 64 44 – 49 32

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2024-01-01 – 2024-12-31

Förvaltningsberättelse

för

Bostadsrättsföreningen Arsenalsgatan 8

FÖRENINGENS FASTIGHET

Fastigheten byggdes år 1909 – 1910 på uppdrag av Karl Wennsten och Kungshöjdens Fastighetsaktiebolag. Arkitekt var E Thorburn. År 1928 installerades badrum, på 1950-talet inreddes kontor i bottenvåningen för Harald Wållgren AB.

Föreningen bildades den 18 december 1987, fastigheten **Inom Vallgraven 41:11 i Göteborg** förvärvades den 1 mars 1988 med föreningen som ägare.

Fastigheten innehåller idag 19 bostadsrättslägenheter med sammanlagt 1828 kvm boyta. Lägenheterna fördelas på 7 st 2 rok, 6 st 3 rok och 6 st 4 rok. Som gemensam resurs finns en övernattningslägenhet på 29 kvm.

Bostadsrättsföreningen Brf Arsenalsgatan 8 har sitt säte i Göteborg och är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter till sina medlemmar.

ALLMÄNT OM FÖRENINGEN

Andrahandsuthyrning

Godkänns med ett år i taget och i maximalt två år mot avgift. Giltiga skäl såsom studier eller arbete på annan ort ska föreligga.

Trappstädning

Läggs ut på entreprenad och är alltså inget som boende själva behöver utföra.

Gemensamma utrymmen

Cykel och barnvagnsförråd finns i huset.

Parkering

På gatorna gäller boendekort.

TV och internet

Bredband (500/500 Mbit/s) och digital-tv med 18 HD-kanaler samt Wifi6 router fås mot ett obligatoriskt tillägg av 224 kr/mån. Detta är ett fördelaktigt gruppavtal som sänker kostnaden för bredband/TV markant för den enskilde medlemmen.

Juridisk person

Juridisk person beviljas ej medlemskap i föreningen om inte särskild grund föreligger. Varje enskilt fall prövas separat av styrelsen.

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

Omfattande renovering och ombyggnader har genomförts sedan fastigheten förvärvades, bland annat fönsterbyten, stambyte, installation och bygge av lägenheter på vind och i bottenvåning - se nedanstående historik.

Föreningen följer i övrigt underhållsplan för tiden 2013 - 2028 vilken kompletteras löpande.

Historik över byggnation och underhåll på fastigheten

1987	Hydrofobering och fogning av gatufasaden.
1988	Ombyggnation av Kontors- och lagerlokaler, omdragning av el, byte av avloppsstammar och vattenledningar, putsning av källarväggar.
1993	Byte av lägenhetsfönster mot gården samt målning av fasad.
1995	Målning av trapphus samt byte av belysningsarmaturer.
1996	Montering av grind i porten.
2000	Ommålning av yttertak, översyn samt omfogning av fasaden mot gatan, målning av fönster och balkongräcken samt provtagning och ytbehandling.
2001	Byte av fjärrvärmecentral (reinvestering), nytt tätskikt och omasfaltering av gårdsbjälklaget.
2002	Ny källartrappa från gatuentrén monteras, gårdsdörren till A-lägenheterna öppnas och snyggas till.
2003	Källarväggar målas och källargolv dammbinds, nya källarförråd sätts upp.
2004	Fönsterbyte i gårdstrapphuset till C-lägenheterna, källarfönstren mot gården byts till glasbetong. Färdigmålning och dammbindning i källaren
2007	Gatufasaden genomgången och omfogad, samtliga fönster och plåtdetaljer målas, alla smygar plåtbekläds, Nya balkonger och räcken, säkerhetsdörrar och postboxar monteras till C-lägenheterna.
2008	Nybyggnation av 2 vindslägenheter, ny takplåt på torn och över nybyggnation samt tillhörande anslutningar, övrig plåt tvättas och rostskyddsmålas, hiss installeras i gatustrapphuset samt säkerhetsdörrar och postboxar, ny belysning i gårdstrapphuset, fastigheten energideklarerar.
2009	Klinker och golvvärme i entrén till C-trapphuset, rörelsedetektor och ljusreglering i gårdsporten.
2010	Godkänd OVK, ommålning av entrédörr och lokalfönster mot gatan, gårdstrapphuset för A-lägenheterna säljs och byggs om till franska balkonger
2011	Rivning av balkonger på A-lägenheternas gårdstrapphus, balkongdörrarna ersätts med fönster, målning av gårdsfasad, gårdsport, skafferifönster och trapphusfönster samt byte av fönsterbleck till dessa.
2012	Stamspolning och TV-filmning av fastighetens samtliga avloppsstammar.

2013	Upprättande av ny underhållsplan för de kommande 15 åren.
2014	Hydrofobering av fasad mot gatan samt rostskyddsmålning av balkongramar och konsoler, ommålning av trapphusen.
2015	Nya porttelefoner med svarsapparater i lägenheterna, tvättning av hela taket samt ommålning av gamla delen.
2016	Lilla gatulokalen ombyggd till lägenhet 1D, 5 nya balkonger byggs på gården.
2017	Nya fönster och balkongdörrar mot Arsenalsgatan för våning 1 till 5.
2019	Ny lamparmatur monteras i gårdsporten, OVK, stamspolning och brandbesiktning genomförts.
2020	Energideklaration genomförd samt installation av brandsäkra källardörrar.
2022	Renovering av fasaden och reparation av golvbjälklag i rummen mot gatan
2023	Projektering av brandtrappa på gården
2024	Ombyggnad av lokal till 2 bostadslägenheter

FÖRENINGSFRÅGOR

Ägarförhållanden, medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 17 (två Brf-lägenheter ägs av föreningen). Under verksamhetsåret har två lägenhetsöverlåtelser skett: lägenhet 1A och 2B.

Styrelse samt suppleanter

Magnus Braide	Ordförande
Michael Karlsson	Ledamot
Carina Lüppert	Ledamot
Linn Wallberg-Frej	Suppleant
Sigge Regenberg	Suppleant

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden samt därutöver ett antal ej protokollförda möten.

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2023 avhölls den 24 april 2024.

Revisorer

Maxime Derome, revisor samt Hans Westman revisorssuppleant valda av föreningen.

Avgifter och hyror

Under räkenskapsåret 2024 var årsavgifterna oförändrade och uppgick i genomsnitt till cirka 476 kr/kvm.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Mindhammar Ekonomikonsulter AB.

Trappstädningen har utförts av Anki-Städ.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

EKONOMI

Kort historik

Avgiften kunde hållas oförändrad under åren 2005–2022. En fasadrenovering och oväntad reparation av golvbjälklag i 10 lägenheter under 2022 medförde höga kostnader. Samma år sade även hyresgästen i lokalen upp sig vilket orsakade ett hyresbortfall om c:a 180 tkr per år. Årsavgiften höjdes med 10% 2023 och föreningen ökade belåningen.

Vid årsmötet för verksamhetsåret 2022 beslutades att konvertera lokalen till lägenheter att säljas som bostadsrätter för att minska föreningens skuldsättning. Lägenheterna projekterades under 2023 och rivning av lokalen påbörjades.

Ekonomisk flerårsöversikt 2021 - 2024

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Omsättning, tkr	843	814	855	931
Resultat, tkr	-298	-877	-4058	224
Skuldsättning, kr/kvm	6409	2681	1609	1609
Skuldsättning, kr/kvm borätt	6510	2924	1754	1754
Sparande, kr/kvm	11	23	141	224
Energikostnad, kr/kvm	149	142	131	134
Årsavgifter, kr/kvm	476	476	433	433
Andel yta borätt, %	98	92	92	92
Räntekänslighet, %	14	6	4	4
Andel årsavgifter av intäkter, %	100	97	87	79

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 slutfördes ombyggnaden av lokal till lägenheter som slutbesiktigades i september. Arbetet med försäljning av lägenheterna påbörjades men ingen av lägenheterna var såld vid årets slut. Målet har varit att sälja till priser på över 70 tkr/kvm.

Större delen av kostnaderna för bygget hamnar inom årets ekonomi i form av en investering i anläggningstillgångar som har finansierats genom att låna upp ytterligare 6,5 mkr. Skulden ökade successivt under året till 11,5 Mkr vilket medförde stigande finansiella kostnader och ökad räntekänslighet vilket framgår av flerårsöversikten.

Årets negativa resultat (-298 tkr) utgörs delvis av räntekostnader på 220 tkr men också av höga kostnader för underhåll och reparationer och av stigande driftskostnader. Sammantaget är en höjning av årsavgifterna motiverad.

Planer för nästa år

Under januari 2025 kommer styrelsen att sammanställa det ekonomiska utfallet för 2024 och besluta om en höjning av årsavgifterna.

Arbetet med försäljning av lägenheterna fortsätter med målet att bli färdigt under första delen av året. Intäkterna ska användas till att lösa en del av skulderna, stabilisera föreningens likviditet och investera i en bättre gårdsmiljö.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Blanserat resultat enligt föregående årsstämma	-3 823 373
Årets resultat	-298 175
Reservation till underhållsfond	
lanspråktagande av underhållsfond	
Summa till föreningsstämmans förfogande	-4 121 548
Styrelsen föreslår att medlen balanseras i ny räkning	-4 121 548

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-298 175	-876 797
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	168 259	168 259
	-129 916	-708 538
Betald skatt	-1 155	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-131 071	-708 538
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	178 788	4 518
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	13 465	-1 265 005
Kassaflöde från den löpande verksamheten	61 182	-1 969 025
Investeringsverksamheten		
Ombyggnation 1985	-6 513 465	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 513 465	
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	6 500 000	2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 500 000	2 000 000
Årets kassaflöde	47 717	30 975
Likvida medel vid årets början	73 666	374 233
Likvida medel vid årets slut	121 383	405 208

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	843 302	814 027
Övriga rörelseintäkter	3	-	21 482
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		843 302	835 509
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-537 212	-534 255
Underhållskostnader	5	-151 265	-751 629
Övriga externa kostnader	6	-67 930	-52 294
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-168 259	-168 259
Summa rörelsekostnader		-924 666	-1 506 437
Rörelseresultat		-81 364	-670 928
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	6 558	237
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-223 369	-206 106
Summa finansiella poster		-216 811	-205 869
Resultat efter finansiella poster		-298 175	-876 797
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-298 175	-876 797
Skatter			
Årets resultat	10	-298 175	-876 797

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	23 543 212	17 191 287
Inventarier		13 759	20 479
Summa materiella anläggningstillgångar		23 556 971	17 211 766
Summa anläggningstillgångar		23 556 971	17 211 766
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	172 635	349 509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	23 082	24 995
Summa kortfristiga fordringar		195 717	374 504
Kassa och bank			
Kassa och bank		301 628	73 666
Summa kassa och bank		301 628	73 666
Summa omsättningstillgångar		497 345	448 170
SUMMA TILLGÅNGAR		24 054 316	17 659 936

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital		16 275 209	16 275 209
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 823 373	-2 946 576
Årets resultat		-298 175	-876 797
Summa fritt eget kapital		-4 121 548	-3 823 373
Summa eget kapital		12 153 661	12 451 836
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	15	11 500 000	5 000 000
Leverantörsskulder		135 205	86 193
Skatteskulder		3 082	4 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	262 368	117 670
Summa kortfristiga skulder		11 900 655	5 208 100
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 054 316	17 659 936

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen o (1995:1554) och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 och kompetterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Avskrivningstid på byggnader	120
-Avskrivningstid på förnsterbyte	50
-Avskrivningstid på maskiner och inventarier	5

Mark skrivs inte av

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	814 691	814 032
Övriga intäkter	28 611	12 383
Summa	843 302	826 415

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Elstöd		9 094
Summa		9 094

Not 4 4 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	24 515	28 799
Reparationer	59 748	58 807
El	23 350	24 845
Uppvärmning	208 612	192 960
Vatten	43 947	47 024
Sophämtning	56 379	44 819
Övriga avgifter	53 878	54 575
Förvaltningsarvoden	50 545	51 043
Övriga driftskostnader	16 238	31 381
	537 212	534 253

Not 5 5 Underhållskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnad	151 265	723 518
VVS		28 111
	151 265	751 629

Not 6 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskatt	51 383	52094
Övriga externa kostnader	0	200
	51 383	52 294

Not 7 7 Av och nedskrivning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader och ombyggnader	161 539	161 539
Inventarier	6 720	6 720
	168 259	168 259

Not 8 8 Ränteintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter skattekonto	113	186
Övriga ränteintäkter	6 445	51
	6 558	237

Not 9 9 Räntekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	220 849	200 604
Räntekostnader kortfristiga skulder	2 313	3575
Övriga	207	1927
	223 369	206 106

Not 10 10 Årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Redovisat resultat	-298 175	-876 797
Avsättning till underhållsfond		-175 000
Disposition ur underhållsfond		350 000
Resultat efter underhållspåverkan	-298 175	-701 797

Not 11 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
-Vid årets början	15 665 673	15 665 673
-Nyanskaffningar	6 513 464	
	<u>22 179 137</u>	<u>15 665 673</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 203 387	-2 041 848
-Årets avskrivning enligt plan	-161 539	-161 539
	<u>-2 364 926</u>	<u>-2 203 387</u>
Bokfört värde mark	3 729 000	3 729 000
Redovisat värde vid årets slut	23 543 211	17 191 286

Taxeringsvärde för Vallgraven 41:11

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnad-bostäder	20 335 000	19 200 000
Byggnad-lokaler	0	1 135 000
	<u>20 335 000</u>	<u>20 335 000</u>
Mark - bostäder	35 302 000	34 000 000
Mark - lokaler	0	1 302 000
	<u>35 302 000</u>	<u>35 302 000</u>
Taxeringsvärde totalt	55 637 000	55 637 000

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar	6 000 000	6 000 000
------------------------	-----------	-----------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	67 595	67 595
Vid årets slut	67 595	67 595
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-47 116	-40 396
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-6 720	-6 720
Vid årets slut	<u>-53 836</u>	<u>-47 116</u>
Redovisat värde vid årets slut	13 759	20 479

Not 13 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto HSB		331 542
Skattekonto	52	17 967
Kundfordringar	172 583,17	
	<u>172 635,17</u>	<u>349 509</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	23 082	24 996
Upplupna intäkter	0	0
	23 082	24 996

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31
Lån SEB	11 500 000
Lån som återbetalas 2025-03-27	-4 500 000
	7 000 000

Lånespecifikation

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	38314513	3,14	3 000 000	0
SE-Banken Bolån	47405513	2,91	2 000 000	0
SE-Banken Bolån	48399630	3,20	2 000 000	2 000 000
SE-Banken Bolån	48259529	3,27	1 600 000	1 600 000
SE-Banken Bolån	48653782	3,19	2 000 000	0
SE-Banken Bolån	49025556	3,20	900 000	900 000
			11 500 000	4 500 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader		3 553
Övriga upplupna kostnader	47 668	40 451
Förutbetalda hyror och avgifter	214 670	73 666
	262 338	117 670

Styrelsens underskrifter

Göteborg _____ 2025

.....
Magnus Braide

.....
Michael Karlsson

.....
Carina Lüppert

.....
Sigge Regenberg

.....
Linn Wallberg Freij