

Bokslut för Brf Arsenalsgatan 8 2023 – 12 – 31



Fisktorget och Kungshöjd 1938

**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Arsenalsgatan 8**

Org.nr 71 64 44 – 49 32

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

2023-01-01 – 2023-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Arsenalsgatan 8 med säte i Göteborg org.nr. 716444-4932 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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 anskaffades den 1 mars 1988 med föreningen som ägare till fastigheten inom Vallgraven 41:11 i Göteborg.

Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Inom Vallgraven 41:11	1987-12-18	1909-1910
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-07-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	155
17	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 710
Totalt 18 objekt		1 865

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 4 st 2 rok, 6 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Magnus Braide	Ordförande	2020-05-08	
Carina Lüppert	Ledamot	2022-11-02	
Michael Karlsson	Ledamot	2015-04-20	
Anna Larsson Sahlin	Ledamot	2022-11-02	2023-12-01
Linn Wallberg Freij	Ledamot	2020-05-08	

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Magnus Braide och Michael Karlsson.

Revisorer har varit: Theodor Truvé valdes till revisor och Katarina Truvé till revisorssuppleant av föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-12.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10% och uppgick i genomsnitt till cirka 476 kr / kvm.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB.

Trappstädningen har utförts av Anki-Städ.

Krav om särskild utrymningsväg

MSB har inlett ett särskilt tillsynsärende mot räddningstjänsten gällande nytt krav på utrymningsväg från våning 4 uppgång C och vi avvaktar resultatet av det. I väntan på att ärendet avslutas har vi projekterat och fått bygglov för en brandtrappa som leder från balkongen på våning 4 till en plattform längre ner på fasaden, på utsidan av trapphuset, uppgång C. Vi avvaktar med att starta bygge av brandtrappa tills vi vet resultatet av MSBs särskilda tillsyn.

Projekteringskostnaderna redovisas underhållskostnader.

Fasadrenovering och reparation av golvbjälkar

Fasadrenovering och reparation av golvbjälkar avslutades under 2022 och garantibesiktning av innergolv och lister genomfördes under juni 2023. En sista faktura från reparationen av golvbjälkar har hamnat på 2023 års bokslut.

Vår lokal och vår framtida ekonomi

Hyresgästen i vår lokal sade upp sig fr.o.m. 30 september 2022. Hyresbortfallet och ökade driftkostnader ledde till en höjning av månadsavgifterna med 10 % fr.o.m. 2023-01-01. Förra årsmötet gav styrelsen stöd i ett beslut att bygga om lokalen till lägenheter. Styrelsen har drivit projektering, bygglovsansökan och upphandling av entreprenör (RO Byggteknik), som strax före årsskiftet påbörjade rivning av lokalen inför ombyggnad. Lägenheterna beräknas vara klara i maj månad 2024 och styrelsen fattar beslut, beroende på läget på bostadsmarknaden, om de initialt ska hyras ut eller säljas som bostadsrätter. Vinst från en framtida försäljning av lägenheterna kommer delvis att användas till att amortera av våra lån för att sänka räntekostnaderna. Detta avspeglas inte i årets bokslut.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

1987

Hydrofobering och fogning av gatufasaden.

1988

Ombyggnad 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 genomförs.

2020

Energideklaration genomförd samt installation av brandsäkra källardörrar.

2022

Renovering av fasaden och reparation av golvbjälklag i rummen mot gatan.

Planer för de närmaste åren:

Under 2024 ska de nya lägenheterna i bottenplanet färdigställas och arbeten ska utföras på gården, bland annat för att anlägga en uteplats till en av de nya lägenheterna. Under våren ska även en del av fastighetens yttertak målas om.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	23	141	224	206	274
Skuldsättning, kr/kvm	2 681	1 609	1 609	1 609	1 823
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 924	1 754	1 754	1 754	1 754
Räntekänslighet, %	6	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	142	131	134	106	108
Årsavgifter, kr/kvm	476	433	433	433	433
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	87	79	74	74
Totala intäkter, kr/kvm	448	458	499	536	535
Nettoomsättning, tkr	814	855	931	947	950
Resultat efter finansiella poster, tkr	-877	-4 058	224	196	277
Soliditet, %	71	75	84	84	83

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	12 353 686	0	0	12 353 686
Upplåtelseavgifter, kr	3 921 523	0	0	3 921 523
Underhållsfond, kr	175 000	0	-175 000	0
S:a bundet eget kapital, kr	16 450 209	0	-175 000	16 275 209
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	936 542	-4 058 118	175 000	-2 946 576
Årets resultat, kr	-4 058 118	4 058 118	-876 797	-876 797
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 121 576	0	-701 797	-3 823 373
S:a eget kapital, kr	13 328 633	0	-876 797	12 451 836

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 175 000 kr samt disposition ur med 350 000 kr.

*föreningens underhållskostnader översiger fonden av det yttreunderhållet med 401 629 kr. Årets totala underhållskostanden är på 751 629 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 121 576
Årets resultat, kr	-876 797
Reservation till underhållsfond, kr	-175 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	350 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 823 373

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-3 823 373
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	826 415	854 592
Övriga rörelseintäkter	Not 2	9 094	0
Summa rörelseintäkter		835 509	854 592
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-534 255	-532 117
Underhållskostnader	Not 4	-751 629	-4 152 124
Övriga externa kostnader	Not 5	-52 294	-50 993
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-168 259	-168 269
Summa rörelsekostnader		-1 506 437	-4 903 503
Rörelseresultat		-670 928	-4 048 911
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	237	6 836
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-206 106	-16 043
Summa finansiella poster		-205 869	-9 207
Årets resultat	Not 9	-876 797	-4 058 118

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10 17 191 286	17 352 825
Inventarier	Not 11 20 479	27 199
	<u>17 211 766</u>	<u>17 380 024</u>
Summa anläggningstillgångar	17 211 766	17 380 024
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	Not 12 349 509	382 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13 24 996	38 794
	<u>374 505</u>	<u>421 714</u>
Kassa och bank	73 666	0
Summa omsättningstillgångar	448 171	421 714
Summa tillgångar	17 659 936	17 801 738

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	16 275 209	16 275 209
Underhållsfond	0	175 000
	<u>16 275 209</u>	<u>16 450 209</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 946 576	936 542
Årets resultat	-876 797	-4 058 118
	<u>-3 823 373</u>	<u>-3 121 576</u>
Summa eget kapital	12 451 836	13 328 633
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14 0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14 5 000 000	3 000 000
Leverantörsskulder	86 193	155 553
Skatteskulder	4 237	3 531
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 0	7 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>117 670</u>	<u>1 306 508</u>
	<u>5 208 100</u>	<u>4 473 105</u>
Summa skulder	5 208 100	4 473 105
Summa Eget kapital och skulder	17 659 936	17 801 738

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-876 797	-4 058 118
Avskrivningar	168 259	168 269
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-708 538	-3 889 849
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	4 518	638
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 265 005	1 265 838
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 969 025	-2 623 373
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	2 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 000 000	0
Årets kassaflöde	30 975	-2 623 373
Likvida medel vid årets början	374 233	2 997 606
Likvida medel vid årets slut	405 208	374 233

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader & ombyggnad lokal: 120 år

Avskrivningstid på fönsterbyte: 50 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

381 435 kr

Förändring jämfört med föregående år

0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	814 032	740 016
Hyror	0	114 576
Övriga intäkter	12 383	0
	826 415	854 592
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter*	9 094	0
*Varav elstöd	9 094	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokavård	28 799	27 951
Reparationer	58 807	24 263
El	24 845	34 387
Uppvärmning	192 960	177 497
Vatten	47 025	33 251
Sophämtning	44 819	70 717
Övriga avgifter	54 575	38 030
Förvaltningsarvoden	51 043	112 796
Övriga driftskostnader	31 381	13 224
	534 255	532 117
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	723 518	0
VVS	28 111	38 228
Byggnad utvändigt	0	4 113 896
	751 629	4 152 124
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	52 094	50 193
Övriga externa kostnader	200	800
	52 294	50 993
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	161 539	161 539
Inventarier	6 720	6 730
	168 259	168 269
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	186	0
Övriga ränteintäkter	51	6 836
	237	6 836
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	200 604	14 797
Räntekostnader kortfristiga skulder	3 575	0
Övriga finansiella kostnader	1 927	1 246
	206 106	16 043
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	-876 797	-4 058 118
Avsättning till underhållsfond	-175 000	-175 000
Disposition ur underhållsfond	350 000	440 522
Resultat efter underhållspåverkan	-701 797	-3 792 596

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 10 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde		15 665 673	15 665 673		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		15 665 673	15 665 673		
Ingående ackumulerade avskrivningar		-2 041 848	-1 880 309		
Årets avskrivningar		-161 539	-161 539		
Utgående avskrivningar		-2 203 387	-2 041 848		
Bokfört värde byggnader		13 462 286	13 623 825		
Markanläggningar					
Bokfört värde mark		3 729 000	3 729 000		
Bokfört värde byggnader och mark		17 191 286	17 352 825		
Taxeringsvärde för Vallgraven 41:11					
Byggnad - bostäder		19 200 000	19 200 000		
Byggnad - lokaler		1 135 000	1 135 000		
		20 335 000	20 335 000		
Mark - bostäder		34 000 000	34 000 000		
Mark - lokaler		1 302 000	1 302 000		
		35 302 000	35 302 000		
Taxeringsvärde totalt		55 637 000	55 637 000		
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar		6 000 000	6 000 000		
Not 11 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde		67 595	67 595		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		67 595	67 595		
Ingående avskrivningar		-40 396	-33 666		
Årets avskrivningar		-6 720	-6 730		
Utgående avskrivningar		-47 116	-40 396		
Bokfört värde		20 479	27 199		
Not 12 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		331 542	374 233		
Skattekonto		17 967	8 687		
		349 509	382 920		
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		24 996	35 219		
Upplupna intäkter		0	3 575		
		24 996	38 794		
Not 14 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	38314513	4,56%	2024-03-28	3 000 000	0
SE-Banken Bolån	47405513	4,57%	2024-01-28	2 000 000	0
				5 000 000	0
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					5 000 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					5 000 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 000 000
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt				0	7 514
				0	7 514

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 16		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	3 553	775
Ovriga upplupna kostnader	40 451	1 216 668
Förutbetalda hyror och avgifter	73 666	89 065
	117 670	1 306 508

Göteborg ____/____ 2024

.....
Agneta Jensen

.....
Anna Sahlin

.....
Carina Lüpbert

.....
Magnus Braide

.....
Michael Karlsson

Vår revisionsberättelse har - - - - - avgivits beträffande denna årsredovisning

Theodor Truvé

Av föreningen vald revisor

2024-03-26

Revisionsberättelse BRF Arsenalsgatan 8 – Räkenskapsåret 2023

Vid granskning av BRF Arsenalsgatan 8 räkenskaper, inklusive årsredovisning och bokföring för verksamhetsåret 2023-01-01— 2023-12-31, har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och utgifter är styrkta med verifikationer.

Den kontanta kassan, bankkonton, övriga tillgångar och värdehandlingar har kontrollerats. Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden. De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

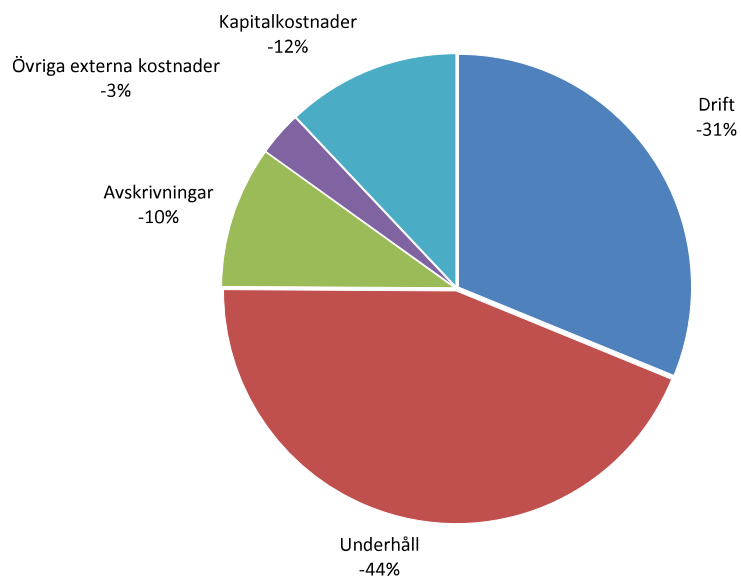
Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt bokförda protokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning. Därför föreslår jag att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

26/3-24, Göteborg

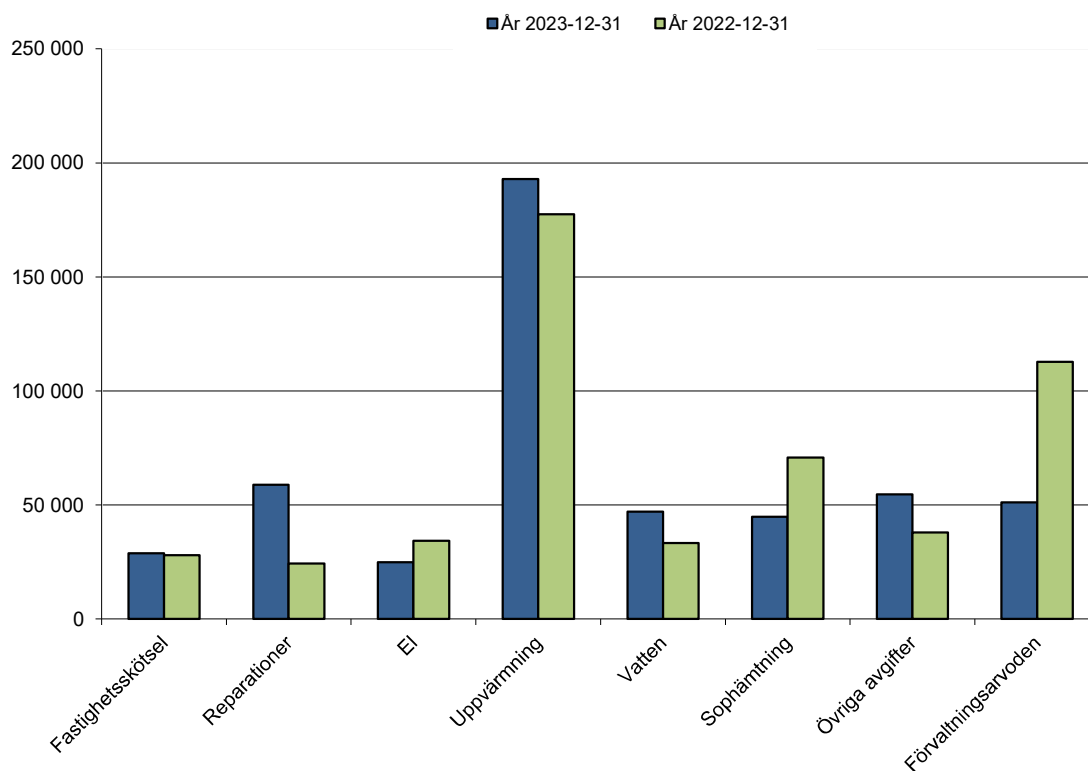


Theodor Truvé - Förtroendeval Revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.