

2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bastionen i Kungälv



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bastionen i Kungälv

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2053.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-06-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-02-14 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Kungälv.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Chaufförens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 35 procent. Samfälligheten förvaltar central värme, vatten, tv, bredband, skötsel av gård under vinter och sommar.

Styrelsen

| | | |
|------------------|-------------|------------------------|
| Kjell Andersson | Ordförande | Vald till stämman 2023 |
| Kent Skoglund | Sekreterare | Vald till stämman 2023 |
| Ulla Samuelsson | Kassör | Vald till stämman 2024 |
| Anders Johansson | Suppleant | Vald till stämman 2023 |
| Gunnar Åkerberg | Suppleant | Vald till stämman 2023 |

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|------------------|------------------|--------------------------------|
| David Hartman | Ordinarie Extern | Nordenhams Rev.byrå AB dec. 22 |
| Lennart Svensson | Ordinarie Intern | Föreningsrevisor |

Valberedning

Ann-Christine Cederberg Sammankallande
Christina Nereng

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31.
Extra föreningsstämma hölls 2022-12-04. Val av ny auktoriserad revisor för räkenskapsåret 2022.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|---------|
| Chauffören 7 | 2005 | Kungälv |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

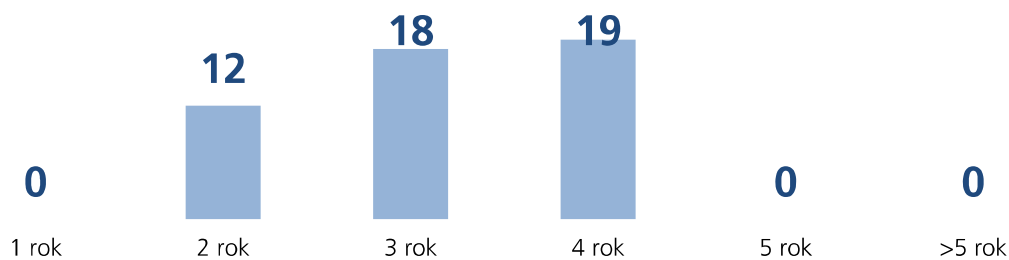
Fastigheten bebyggdes 2005 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 450 m², varav 4 450 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Cykelrum, sop/cykelrum
41 p-platser

Kommentar

Separata byggnader
Separat byggnad.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|---------------|--|
| Häckar. | 2022 | Nedklippning i underhållssyfte. |
| Tvätt/målning av träfasad våning 5 SLG 6. | 2022 | Väggarna mot söder och väster. |
| Takkontroll. | 2022 | Besiktning och åtgärdsförslag under 2023. |
| Entré SLG 12. | 2022 | Ombyggnad av plantering utefter husfasad. |
| Passersystem till entréerna. | 2021 - 2022 | Kompletterades med 3 st. taggar till varje lgh. |
| Underhållsspolning av avloppssystemet | 2020 | Utfördes i samtliga lägenheter och vertikala och horisontella kanaler. |
| Översyn och justering av värmeanläggningen påbörjades under året. | 2020 | Inga åtgärder behöver utföras i nuläget. |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Vid behov, byte av fläktmotorer | 2023 | Ventilation |
| Tätning av hänggrännor. | 2023 | I samband med övrig fogning på ventilationsgenomförningar på tak. |
| Målning alternativt plåtinklädnad | 2023 | Vindskivor på tak. |
| Översyn och fogning av genomförningar på tak | 2023 | Ventilationskanaler. |
| Plåtinklädnad | 2023 | Träpanel vid entréer. |
| Tvätt/målning av fasader. | 2023 och 2024 | Byggnadens alla slag av fasadytor enligt underhållsplan. |
| Tvätt/målning. Sop och cykelrum | 2024 | Enligt underhållsplan. |
| OVK-besiktning, ev. åtgärder | 2025 | Enligt underhållsplan. |
| Byte av takpapp. | 2028 | Enligt underhållsplan. |
| Målning/översyn av trapphus | 2028 | Enligt underhållsplan. |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|------------------------------------|---|
| Ekonomisk förvaltning. | SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum |
| Tillsyn hissar. | Kone |
| Besiktning av hissar. | Inspecta. Kiwa |
| Leverans av el. | DIN EL. Göteborg Energi. |
| Ansvar för ledningsnätet. | Kungälv Energi. |
| Städning av trapphus och hissar. | Perfekt Städ BN AB. |
| Blomsterdekorationer vid entréer. | Vita Fläckens Blommor |
| Föreningens hemsida. | Membro. |
| Domän, brf.bastionen | Oderland. |
| Entrémattor | SBC. Sveriges Bostadsrätts Centrum. |
| Underhåll av avloppssystemet. | Spolarna Göteborg AB. Avtal på 5 år från 1/11 2021. |
| Tillsyn, kontroll brandutrustning | Presto |
| Revisionsuppdrag från och med 4/12 | David Hartman, Nordenhams Rev.byrå AB |
| Revisionsuppdrag till och med 1/12 | Sofia Grönqvist Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB |

Övrig information

Föreningen ingår tillsammans med föreningarna Citadellet och Redutten i Chaufförens Samfällighet Ga:1.

I Ga:2 ingår även fastigheterna Chauffören 10 och 12 (Förbo och Kastellsgården) samt med 5% Kungälv kommun.

I budgetarbetet inför 2023 har samfälligheten behövt höja avgiften från 2 400 000 till 3 200 000 kr/år som fördelas inom Ga:1 enligt fastställda andelstal, vår andel 35%.

Avgiften för Ga:2 debiteras under kvartal 1 2024 efter verkliga kostnader.

I den skötsel som ingår i Samfällighetens regi utöver värme, vatten och tv-bredband kan nämnas: Snö och halkbekämpning, klippning av gräsytor, buskar o träd, rensning av ogräs, lövkattning, sopning av garage, samt upptagning av flis.

I år kunde vi äntligen genomföra vår arbetsdag i april.

I samband med vår extrastämma i december hälsade vi in vintern med lite glögg och tilltugg på vår gård.

Årets stämma avhölls i Brf Borgarparkens föreningslokal.

Föreningens ekonomi

Vår förening har följt budget väl, inga oplanerade reparationer eller händelser har ställt till det.

I likhet med de senaste åren har vi kunnat amortera 1 mkr extra i samband med omsättning av lån.

Trenden med sjunkande räntenivåer är dock bruten.

De lån vi har är räntebundna på olika tidsintervaller (se lånenoten).

Räntesatserna de närmaste åren befaras öka från nuvarande ca 1% till 3-4%.

För att ta höjd för kommande räntehöjningar, inflation etc. beslutade styrelsen att höja avgiften, med start andra kvartalet 2023.

Vid samma tidpunkt höjs avgiften för parkeringsplats med 75:-.

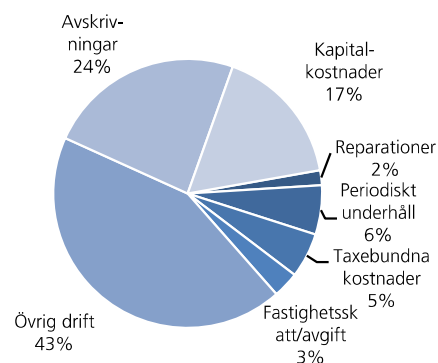
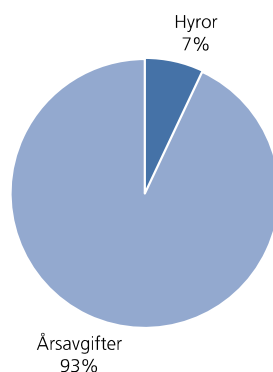
Dessa avgifter är inte höjda på flera år, senaste höjningen av årsavgiften var 2010.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 6 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 3 260 216 | 2 884 935 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 3 839 005 | 3 820 935 |
| Finansiella intäkter | 6 781 | 411 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 31 788 | 0 |
| | 3 877 574 | 3 821 346 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 910 106 | 1 623 732 |
| Finansiella kostnader | 536 280 | 547 479 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 131 750 | 0 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 54 771 | 95 588 |
| Minskning av långfristiga skulder | 1 152 444 | 1 132 028 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 47 238 |
| | 3 785 351 | 3 446 065 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 3 352 439 | 3 260 216 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 92 223 | 375 281 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid den årliga uppdateringen av underhållsplanen framgår det att föreningen har ganska stora underhållsåtaganden de närmaste 5-8 åren.

Under året har underhållsarbetet startat upp med tvätt / målningsarbeten på träfasader vån. 5 mot Selma Lagerlöfs gata.

Passersystem: Det nya passersystemet fungerar väl och alla lägenheter har erhållit 3 stycken taggar till systemet. Förhoppningsvis lättare för många att öppna samt skonsamt för knappterminalen.

Våra dörrpaneler utvändigt ska försees med plåt, offert är antagen och arbetet kommer utföras i januari 2023.

Brandpolicy: En gång per kvartal utförs kontroll av trapphusen för att se att inget brandfarligt förvaras som kan öka brandbelastningen.

Besiktning och nödvändiga åtgärder på vår utrustning utförs kontinuerligt.

Under sensommaren gjordes en rabatt utmed fastigheten vid 12:ans ingång om. Det blev kullersten med 6 blomstergropar.

Då häckar och träd har växt sig stora på vår gård gjordes en kraftigare klippning av dessa under hösten.

Vid större underhåll på vår fastighet kan det även vara lämpligt att göra förändringar på vår gård.

Vi har bett medlemmar om tips och önskemål.

Under hösten gjordes en rensning av prylar och gamla cyklar i våra sop- o cykelrum.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st
Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 74
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 798 | 798 | 798 | 798 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 9 608 | 9 867 | 10 122 | 10 372 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 17 | 10 | 8 | 7 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 121 | 123 | 140 | 152 |
| Soliditet (%) | 66 | 65 | 64 | 63 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 641 | 884 | 784 | 710 |
| Nettoomsättning (tkr) | 3 823 | 3 813 | 3 816 | 3 813 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 450 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 76 770 000 | 0 | 0 | 76 770 000 |
| Fond för yttre underhåll | 2 082 426 | 400 000 | -29 666 | 1 712 092 |
| S:a bundet eget kapital | 78 852 426 | 400 000 | -29 666 | 78 482 092 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 4 032 054 | -400 000 | 913 306 | 3 518 747 |
| Årets resultat | 640 800 | 640 800 | -883 640 | 883 640 |
| S:a fritt eget kapital | 4 672 854 | 240 800 | 29 666 | 4 402 388 |
| S:a eget kapital | 83 525 280 | 640 800 | 0 | 82 884 480 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|------------------|
| årets resultat | 640 800 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 4 432 054 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -400 000 |
| summa balanserat resultat | 4 672 854 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---|------------------|
| extra reservering till fond för yttre underhåll | -400 000 |
| av fond för yttre underhåll ianspråktas | 191 805 |
| att i ny räkning överförs | 4 464 659 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2022 | 2021 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 823 081 | 3 812 831 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 15 924 | 8 104 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 839 005 | 3 820 935 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 676 775 | -1 387 694 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -115 972 | -119 975 |
| Personalkostnader | Not 6 | -117 358 | -116 063 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -758 600 | -766 494 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 668 706 | -2 390 226 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 170 299 | 1 430 709 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 6 781 | 411 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -536 280 | -547 479 |
| Summa finansiella poster | | -529 499 | -547 068 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 640 800 | 883 640 |
| ÅRETS RESULTAT | | 640 800 | 883 640 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader | Not 8,13 | 123 249 486 | 123 876 336 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 123 249 486 | 123 876 336 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 123 249 486 | 123 876 336 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 7 089 | 0 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 9 | 3 517 419 | 3 477 514 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 100 000 | 0 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 3 624 508 | 3 477 514 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 3 624 508 | 3 477 514 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 126 873 994 | 127 353 850 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 76 770 000 | 76 770 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 2 082 426 | 1 712 092 |
| Summa bundet eget kapital | | 78 852 426 | 78 482 092 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 4 032 054 | 3 518 747 |
| Årets resultat | | 640 800 | 883 640 |
| Summa fritt eget kapital | | 4 672 854 | 4 402 388 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 83 525 280 | 82 884 480 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 23 320 689 | 37 317 300 |
| Summa långfristiga skulder | | 23 320 689 | 37 317 300 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 19 436 611 | 6 592 444 |
| Leverantörsskulder | | 42 895 | 23 068 |
| Skatteskulder | | 197 893 | 194 898 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 350 626 | 341 660 |
| Summa kortfristiga skulder | | 20 028 025 | 7 152 070 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 126 873 994 | 127 353 850 |

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2022 | 2021 |
|----------------|--------|--------|
| Byggnader | 120 år | 120 år |
| Markanläggning | 10 år | 10 år |
| Dörröppnare | 10 år | - |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 3 552 958 | 3 552 958 |
| Hyrer garage | 266 550 | 259 858 |
| Hysesrabatt | -550 | 0 |
| Överlåtelse/pantsättning | 4 106 | 0 |
| Öresutjämning | 18 | 15 |
| | 3 823 081 | 3 812 831 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| Fakturerade kostnader | 7 383 | 0 |
| Återbäring försäkringsbolag | 6 341 | 5 354 |
| Övriga intäkter | 2 200 | 2 750 |
| | 15 924 | 8 104 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|---------------------------------------|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetskötsel beställning | 5 292 | 4 716 |
| | Fastighetskötsel gård beställning | 46 402 | 9 488 |
| | Städning entreprenad | 75 352 | 64 489 |
| | Städning enligt beställning | 0 | 11 456 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 17 858 | 13 521 |
| | Hissbesiktning | 6 006 | 5 824 |
| | Gård | 7 486 | 2 686 |
| | Serviceavtal | 88 938 | 54 867 |
| | Förbrukningsmateriel | 0 | 9 517 |
| | Teleport/hissanläggning | 0 | 4 141 |
| | Brandskydd | 3 982 | 17 583 |
| | | 251 316 | 198 289 |
| | Reparationer | | |
| | Entré/trapphus | 1 938 | 0 |
| | Lås | 33 625 | 0 |
| | VVS | 10 002 | 17 717 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 0 | 1 238 |
| | Ventilation | 0 | 5 438 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 3 340 | 0 |
| | Hiss | 0 | 13 154 |
| | Balkonger/altaner | 10 723 | 0 |
| | | 59 628 | 37 547 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 72 257 | 0 |
| | Entré/trapphus | 0 | 29 666 |
| | Tele/TV/kabel-TV/porttelefon | 119 548 | 0 |
| | | 191 805 | 29 666 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 74 166 | 45 200 |
| | Sophämtning/renhållning | 98 456 | 88 275 |
| | | 172 622 | 133 475 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 58 655 | 56 494 |
| | Samfällighetsavgift | 843 040 | 834 040 |
| | | 901 695 | 890 534 |
| | Fastighetskatt/Kommunal avgift | 99 709 | 98 184 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 676 775 | 1 387 694 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 1 250 | 1 563 |
| | Tele- och datakommunikation | 6 873 | 5 691 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 17 500 | 19 000 |
| | Föreningskostnader | 4 060 | 6 809 |
| | Styrelseomkostnader | 1 115 | 1 420 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 643 | 0 |
| | Studieverksamhet | 0 | 6 250 |
| | Förvaltningsarvode | 65 294 | 63 900 |
| | Administration | 10 835 | 5 861 |
| | Korttidsinventarier | 6 089 | 0 |
| | Konsultarvode | 2 313 | 9 481 |
| | | 115 972 | 119 975 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2022 | 2021 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 99 600 | 98 000 |
| | Sociala kostnader | 17 758 | 18 063 |
| | | 117 358 | 116 063 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2022 | 2021 |
| | Byggnad | 747 757 | 747 757 |
| | Förbättringar | 8 783 | 0 |
| | Markanläggning | 2 060 | 18 737 |
| | | 758 600 | 766 494 |

| Not 8 | BYGGNADER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|---|--------------------|--------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 130 779 369 | 130 779 369 |
| | Nyanskaffningar | 131 750 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 130 911 119 | 130 779 369 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -6 903 033 | -6 136 539 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -758 600 | -766 494 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -7 661 633 | -6 903 033 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 123 249 486 | 123 876 336 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 44 600 000 | 44 600 000 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 76 000 000 | 59 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 22 200 000 | 25 000 000 |
| | | 98 200 000 | 84 000 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 98 200 000 | 84 000 000 |
| | | 98 200 000 | 84 000 000 |
| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Skattekonto | 164 980 | 190 097 |
| | Klientmedel hos SBC | 1 346 414 | 2 247 805 |
| | Fordringar | 0 | 27 201 |
| | Räntekonto hos SBC | 2 006 024 | 1 012 411 |
| | | 3 517 419 | 3 477 514 |
| Not 10 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Förutbetald samfällighetsavgift | 100 000 | 0 |
| | | 100 000 | 0 |
| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Vid årets början | 1 712 092 | 1 492 208 |
| | Reservering enligt stadgar | 400 000 | 270 000 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -29 666 | -50 116 |
| | Vid årets slut | 2 082 426 | 1 712 092 |

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2022-12-31 | Belopp 2022-12-31 | Belopp 2021-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Handelsbanken | 1,450 % | 7 003 367 | 7 075 755 | 2024-06-30 |
| Handelsbanken | 0,930 % | 6 004 954 | 6 004 954 | 2025-06-30 |
| Handelsbanken | 1,330 % | 13 844 167 | 13 844 167 | 2023-06-30 |
| Handelsbanken | 0,930 % | 7 442 701 | 7 481 925 | 2025-06-30 |
| Handelsbanken | 1,040 % | 3 022 111 | 3 062 943 | 2026-06-30 |
| Handelsbanken | 3,200 % | 5 440 000 | 6 440 000 | 2023-03-30 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 42 757 300 | 43 909 744 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -19 436 611 | -6 592 444 | |
| | | 23 320 689 | 37 317 300 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 995 080 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 53 822 000 | 53 822 000 |

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Ränta | 33 845 | 34 109 |
| Avgifter och hyror | 316 781 | 307 551 |
| | 350 626 | 341 660 |

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Våra träpaneler vid våra entréer kommer att kläs in med plåt.

Åtgärder på tak enligt underhållsplan, b la. plåtinklädnad / målning vindskivor.

Styrelsens underskrifter

Kungälv den / 2023

Kjell Andersson
Ordförande

Kent Skoglund
Sekreterare

Ulla Samuelsson
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Nordenhams Revisionsbyrå AB

David Hartman
Auktoriserad revisor

Lennart Svensson
Intern revisor

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed 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 revisors sed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 april 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Följande handlingar fogas till revisionsberättelsen:

- Kopia av tidigare revisors anmälan enligt 8 kap. 26 § Lag 2018:672 om ekonomiska föreningar.
- Kopior av underrättelser enligt 8 kap. 27 § Lag 2018:672 om ekonomiska föreningar.

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 revisionsred 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 revisionsred 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred 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 2022 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 revisionsred 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 våra elektroniska underskrifter

David Hartman
Auktoriserad revisor

Lennart Svensson
Förtroendevald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se