

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Aschebergsgatan 33
Org nr 757202-7824

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen registrerades 1973-11-27 och dess nuvarande ekonomiska plan upprättades 1974-05-20. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-03-31.

Föreningens fastighet

Fastigheten byggdes 1913 och består av flerbostadshus i 6 våningar. Byggnadens totalyta är enligt taxering 2 126 kvadratmeter, varav 2 058 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 68 kvadratmeter utgör lokalyta.

Föreningens fastighet förvärvades enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vasastaden 23:7	1973	Göteborg

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt och en lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter är:

1 rok	4 rok	5 rok	6 rok	7 rok	8 rok
1	1	5	1	3	1

I hyreslokalen bedrivs antikhandel. I fastigheten finns även en gemensam gård.

Föreningen och föreningens fastighet är försäkrade hos Folksam och försäkringen gäller med fullvärdesklausul.

Föreningens fastighet ansluten till Telias fibernät. Medlemmarna har därmed tillgång till bredbandsuppkoppling med en hastighet om upp till 100 Mbit/s samt digital HD-TV. I årsavgiften ingår s.k. "triple-play" (TV, bredband och telefoni).

Byggnadens tekniska status - genomförda åtgärder

Stambyte	1995
Renovering av fastighetens samtliga fönster	2001-2003
Ommålning av trapphus	2002
Reparation av mur samt asfaltering av gården	2005
ComHem installerat för bredband, TV samt telefon i samtliga lägenheter	2005
Byte av port mot Aschebergsgatan	2006
Installation av kodlås till källardörr i entré	2006
Installation av postboxar och renovering av gasservice	2007
Omdragning av el i trapphus och vind	2010
Installation av belysning i entré samt armaturer till utomhusbelysning	2010
Reparation av tak och takluckor	2011
Montering av säkra stegar i stuprör	2011
Installation av värmekabel i stuprör och hängrännor	2011
Reparation av skorstenpipor	2016
Fiberinstallation i samtliga lägenheter	2017
Porttelefonsystem	2017
Renovering av entré, trappuppgång samt trappa	2018
Installation av nödtelefon i hiss	2018
Reparation av dagvattenbrunn gård	2018
Omdragning av el i källare och trapphus	2018-2019
Målning av gatufasadens nedre del	2019

✓

Fasadbelysning/spotlights installerades på ytterfasad	2019
Fönsterrenovering på fastighetens gatusidor	2020-2021
Fönsterrenovering på fastighetens gårdssida	2021

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 12. Tre överlåtelser har skett under året. Föreningens policy är att andrahandsuthyrning ska godkännas av styrelsen. Ingen överlåtelse- eller pantsättningsavgift tas ut av föreningen.

Styrelsens sammansättning vid räkenskapsårets slut

Björn Ericsson, ordinarie ledamot, ordförande
Ove Karlsson, ordinarie ledamot, sekreterare
Ingvar Bengtsson, ordinarie ledamot, kassör
Göran Bengtsson, ordinarie ledamot
Claes Fürst, suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 8 sammanträden varvid protokoll upprättats, samt därtill ett antal informella möten.

Revisor och valberedning

Bengt-Olof Berggren, revisor
Håkan Thorell, revisors-suppleant

Carola Gårdare, valberedning, sammankallande
Pia Thorell, valberedning

Förvaltning

Teknisk förvaltning
OTIS - hiss
San & Son AB - städning

Ekonomisk förvaltning
Anna Nilsson Cosher - löpande redovisning, betalningar och bokslut
i egen regi - ekonomisk planering och lägenhetsförteckning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10
Gemensam städdag hölls 2021-12-04

Väsentliga händelser - underhållsprojekt, fönster

Föreningen lät under 2020 upprätta en flerårig underhållsplan för fastigheten. Ur denna stod renovering av fastighetens fönster i fokus under 2020-2021. Samtliga fastighetens fönster renoverades under denna period med avseende på fönsterkarm, inner- samt ytterbåge. Energi- besparande glas installerades i samtliga lägenheter inom projektet. Dessutom gavs medlemmarna möjlighet att installera glas med s.k. ljudlamell mot en extra kostnad utom projekt-budget.

LB

De båda etapperna, fastighetens gatusida respektive gårdssida, hade tillsammans en total kostnadsram om 6,2 mkr. Vid projektets avslutande i december 2021 uppgick utförda arbeten till 6,0 mkr. Kvarvarande mindre arbeten uppskattades till 0,2 mkr på balansdagen.

Med syfte att slutföra fönsterrenoveringsprojektet utökades föreningens kredit i Swedbank med 4,5 mkr under året.

Flerårsjämförelse

(kr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	826 397	765 817	712 418	720 352
Resultat e. finansiella poster	-114 431	-132 342	-202 737	-871 821
Soliditet	-17%	-30%	-54%	-42%
Årsavgift/m2	361	338	310	309
Lån/m2	5 262	3 076	1 861	1 861
Avsättning underhållsfond/m2	171	171	171	131
Saldo fria likvida medel*	660 845	905 072	271 914	482 509
Saldo underhållsfond	854 108	502 588	292 408	270 120

* Med fria likvida medel avses föreningens likvida medel med avdrag för saldot i underhållsfonden och kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut.

Förändringar i eget kapital

		Insatser & upplåtelseavg	Yttre underhålls- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	2021-01-01	953 000	502 588	-2 962 598
<i>Disposition</i>				
• Avsättning till yttre underhållsfond			351 520	-351 520
• Utnyttjande av yttre underhållsfond			-	-
Årets resultat				-114 431
Vid årets slut	2021-12-31	<u>953 000</u>	<u>854 108</u>	<u>-3 428 549</u>

Förslag till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

Balanserat resultat	-3 314 118
Årets resultat	-114 431
	<u>-3 428 549</u>

Styrelsen föreslår att

Balanseras i ny räkning	-3 428 549
Summa	<u>-3 428 549</u>

16

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01</i>	<i>2020-01-01</i>
		<i>-2021-12-31</i>	<i>-2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	<u>826 397</u>	<u>765 817</u>
Summa rörelseintäkter		826 397	765 817
Rörelsekostnader			
Underhåll		-25 224	-141 340
Fastighetskostnader	3	-681 879	-610 103
Avskrivningar		<u>-133 182</u>	<u>-93 297</u>
Summa rörelsekostnader		-840 285	-844 740
Rörelseresultat		-13 888	-78 923
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-100 543</u>	<u>-53 419</u>
Summa finansiella poster		-100 543	-53 419
Resultat efter finansiella poster		-114 431	-132 342
Årets resultat		-114 431	-132 342

B

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	7 693 606	3 415 330
Summa anläggningstillgångar		7 693 606	3 415 330
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 121	3 121
Summa kortfristiga fordringar		3 121	3 121
<i>Kassa och bank</i>		1 654 776	1 537 732
Summa omsättningstillgångar		1 657 897	1 540 853
SUMMA TILLGÅNGAR		9 351 503	4 956 183
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		953 000	953 000
Yttre underhållsfond		854 108	502 588
Summa bundet eget kapital		1 807 108	1 455 588
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 314 118	-2 830 256
Årets resultat		-114 431	-132 342
Summa fritt eget kapital		-3 428 549	-2 962 598
Summa eget kapital		-1 621 441	-1 507 010
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	10 830 000	6 330 000
Summa långfristiga skulder		10 830 000	6 330 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		70 300	51 914
Aktuella skatteskulder		788	3 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		71 856	78 078
Summa kortfristiga skulder		142 944	133 193
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 351 503	4 956 183

LB

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med K3 (BFNAR 2012:1).

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på komponentsansats och den viktade avräkningen blir 2,3 %.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<i>Intäkter per väsentligt intäktsslag</i>		
Årsavgifter	742 488	695 813
Lokalhyror	83 909	70 004
Totalt	<u>826 397</u>	<u>765 817</u>

Not 3 Fastighetskostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
El	-18 555	-12 535
Fjärrvärme	-291 958	-216 161
Vatten & avlopp	-41 928	-38 088
Hiss, skötsel & service	-14 400	-25 156
Städning trapphus	-23 398	-22 449
Renhållning	-20 052	-18 763
Gaturenållning	-12 852	-12 852
Kabel-TV o bredband	-43 252	-57 883
Fastighetsavgift och skatt	-24 548	-26 114
Fastighetsförsäkring	-35 752	-49 553
Redovisningsarvode	-25 724	-25 324
Övrigt	-129 460	-105 225
	<u>-681 879</u>	<u>-610 103</u>

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	4 127 617	2 500 000
Nyanskaffningar	4 411 458	1 627 617
	<u>8 539 075</u>	<u>4 127 617</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-712 287	-618 990
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-133 182	-93 297
	<u>-845 469</u>	<u>-712 287</u>
Utgående värde byggnader och mark	<u>7 693 606</u>	<u>3 415 330</u>
Taxeringsvärden, byggnader	21 964 000	21 964 000
Taxeringsvärden, mark	48 340 000	48 340 000
	<u>70 304 000</u>	<u>70 304 000</u>

LB

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Förfallotidpunkt, 0-1år från balansdagen	–	–
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	10 830 000	–
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	–	6 330 000
	<u>10 830 000</u>	<u>6 330 000</u>

Under 2021 avser föreningen ej att amortera. Samtliga lån avses förlängas på förfallodagen.

Villkor skulder

Lån	Skuldbelopp	Räntesats	Bundet till
Swedbank Hypotek	2 330 000	1,470%	2023-08-25
Swedbank Hypotek	2 500 000	0,900%	2025-10-24
Swedbank Hypotek	2 500 000	1,030%	2026-03-25
Swedbank Hypotek	<u>3 500 000</u>	1,060%	2026-05-25
	10 830 000		

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	10 830 000	6 330 000
	<u>10 830 000</u>	<u>6 330 000</u>

LB

Göteborg den 13 2022



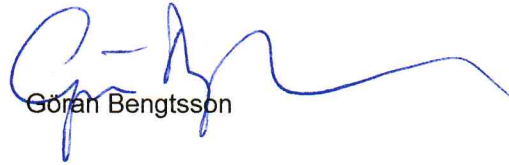
Björn Ericsson
Ordförande



Ove Karlsson
Sekreterare



Ingvar Bengtsson
Kassör



Göran Bengtsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 mars 2022



Bengt-Olof Berggren

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Aschebergsgatan 33

757202-7824

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt även styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Aschebergsgatan 33 räkenskapsåret 1 januari 2021 tom 31 december 2021. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpats vid upprättande av årsredovisning. Vårt ansvar som revisorer är att uttala oss om årsredovisningen baserad på de regler som följer av vår revision. När vi genomför vår revision gör vi det grundat på god revisions sed. Därmed är det centrala att årsredovisningen inte skall innehålla några väsentliga felaktigheter. Vi har granskat att de likvida medlen finns på föreningens konto och att tillgångarna uppgår per den 31 december 2021 till det i årsredovisningen angivna beloppet.

Revisorerna har även anmärkt att det bör ske en särskild redovisning av de genomförda skönsterprojektet, då det varit av en sådan omfattning att det bör särskilt redovisas i årsredovisningen. Denna uppmaning har hörsammats.

Årsredovisningen har upprättats på det sätt som följer av årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning. Detta enligt god redovisningssed.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för bostadsrättsföreningen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg i mars 2022



Bengt-Olof Berggren



Håkan Thorell

Av föreningen valda revisorer