

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Aschebergsgatan 41

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 löpande kostnader och kommande underhåll, 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 2016 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har lån i Handelsbanken. Föreningen har flexibelt amorteringskrav.
- Årsavgifterna kan komma att höjas under 2023 beroende på kostnadsutvecklingen.

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 1979-01-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2021-08-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Hans Gustavsson	Ordförande
Lars-Erik Carlsson	Ledamot
Christoffer Monell	Ledamot
Mats Nilsson	Ledamot
Eva Torgerson	Ledamot
Ulf Wahlström	Ledamot
Per Vickhoff	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Sebastien Argillet	Auktoriserad revisor	Frejs Revisorer
Charlie Karlsson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Claes Sturegård
Karin Wingårdh

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.
Extra föreningsstämma hölls 2022-09-13. Val av ny extern revisor.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VASASTADEN 24:5	1979	Göteborg

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

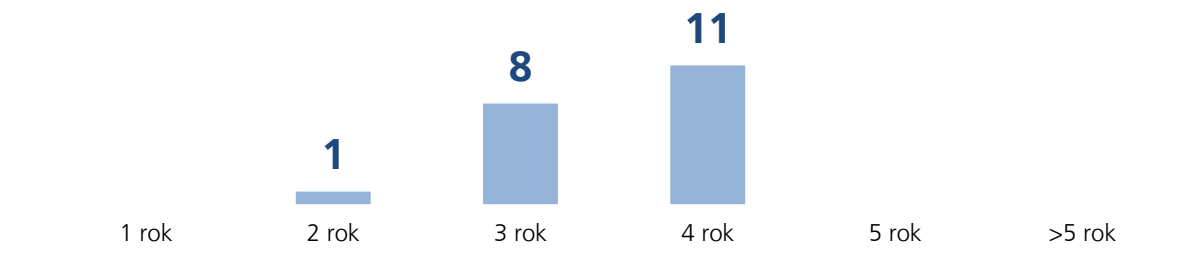
Fastigheten bebyggdes 1913 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 537 m², varav 3 231 m² utgör boyta och 306 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ögonklinik	155 m ²	2023-09-30
Bageributik	93 m ²	2026-09-30
Damfrisering	58 m ²	2026-09-30
Trappa	9 m ²	-

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av balkonger	2022
Fasadrenovering	2022
Målat trapphusfönster	2020
Relining av avloppsrören	2017
Takplåtsreparation/målning	2017
Förändring/renovering av fastighetens innergård	2016
Tätning och justering av fönster	2014
Målning gatutrapphus	2013
Inköp av tvättmaskin	2013
Byte av hisskorginredning mm	2009
Renovering av plåttak och byte av stuprännor	2009
Renovering av fläktaggat	2009
Reparation av värmesystem	2006
Omputsning av gårdsfasad	2006
Renovering av tvättstuga	2005
Renovering av balkonger	2002
Renovering av rökgångar	2001

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele 2
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Föreningens styrelse
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum
Städning	HEG Städservice HB
Fastighetsskötsel	Novo Fastighet & Förvaltning
Bevakning	AVARN
Hissar	Vinga Hiss

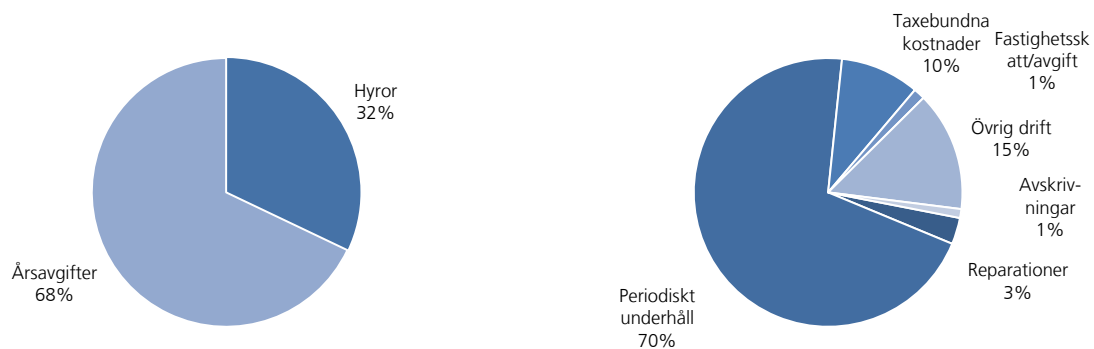
Föreningens ekonomi

Under året 2023 kommer föreningen att bibehålla 2022s årsavgift tom kvartal 2. Där efter tas ett nytt beslut. Storleken på en eventuell höjning är ännu inte beslutad.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 136 932	1 553 081
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 741 513	1 712 535
Finansiella intäkter	4 654	609
Minskning kortfristiga fordringar	0	10 698
Ökning av långfristiga skulder	2 500 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	326 009	53 724
	4 572 177	1 777 565
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 583 340	1 193 714
Finansiella kostnader	19 322	0
Ökning av kortfristiga fordringar	37 851	0
	5 640 513	1 193 714
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 068 596	2 136 932
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 068 336	583 851

*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

Renovering av fasad med byte av 900 st tegelstenar och 100% om fogning samt målning av takfot.

Asbetsanering och nya plåtomfattningar runt fönster samt ny isolering.

Ny plåt mot norrgaveln.

Nya ventiler och termostat för värmeelement.

Byte av balkonger.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelser under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	364	364	364	364
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 783	1 734	1 731	1 754
Lån/m ² bostadsrättsyta	774	0	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	18	9	6	9
Värmekostnad/m ² totalyta	94	91	80	86
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	16	17	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	5	0	0	0
Soliditet (%)	74	97	98	97
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 917	459	361	593
Nettoomsättning (tkr)	1 728	1 700	1 627	1 728

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 231 m² bostäder och 306 m² lokaler.

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	3 035 273	0	0	3 035 273
Kapitaltillskott	3 500 000	0	0	3 500 000
Fond för yttre underhåll	2 271 753	356 322	-61 888	1 977 319
S:a bundet eget kapital	8 807 026	356 322	-61 888	8 512 592
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 137 665	-356 322	521 163	3 972 825
Årets resultat	-3 916 649	-3 916 649	-459 275	459 275
S:a fritt eget kapital	221 017	-4 272 971	61 888	4 432 099
S:a eget kapital	9 028 043	-3 916 649	0	12 944 691

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 916 649
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 493 987
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-356 322
summa balanserat resultat	221 016

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

2 271 753
2 492 769

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	1 727 901	1 699 564
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 612	12 971
Summa rörelseintäkter		1 741 513	1 712 535
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 155 185	-1 111 877
Övriga externa kostnader	Not 5	-428 155	-81 837
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-60 154	-60 154
Summa rörelsekostnader		-5 643 494	-1 253 869
RÖLSE RESULTAT		-3 901 981	458 666
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 654	609
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 322	0
Summa finansiella poster		-14 668	609
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 916 649	459 275
ÅRETS RESULTAT		-3 916 649	459 275

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7	11 089 801	11 149 955
Maskiner	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 089 801	11 149 955
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 092 601	11 152 755
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		38 048	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 071 531	2 140 064
Summa kortfristiga fordringar		1 109 579	2 140 064
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 109 579	2 140 064
SUMMA TILLGÅNGAR		12 202 180	13 292 819

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 035 273	3 035 273
Kapitaltillskott		3 500 000	3 500 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 271 753	1 977 319
Summa bundet eget kapital		8 807 026	8 512 592
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 137 665	3 972 825
Årets resultat		-3 916 649	459 275
Summa fritt eget kapital		221 017	4 432 099
SUMMA EGET KAPITAL		9 028 043	12 944 691
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 500 000	0
Summa långfristiga skulder		2 500 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		395 258	80 929
Skatteskulder		7 148	4 444
Övriga skulder		99 984	99 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	171 747	162 771
Summa kortfristiga skulder		674 137	348 128
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 202 180	13 292 819

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	167 år	167 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 176 470	1 176 470
Hyror lokaler	545 542	530 708
Hyror parkering	10 000	15 000
Hysesrabatt	-4 151	-22 647
Öresutjämning	40	33
	1 727 901	1 699 564

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	7 031	6 084
Övriga intäkter	6 581	6 887
	13 612	12 971

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	132 805	135 330
	Fastighetsskötsel beställning	7 654	20 405
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	15 391	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 929
	Snöröjning/sandning	3 772	0
	Städning entreprenad	60 068	56 256
	Städning enligt beställning	0	9 750
	Sotning	0	22 693
	Hissbesiktning	2 073	2 061
	Bevakning	1 950	0
	Sophantering	3 399	0
	Gård	0	1 847
	Serviceavtal	18 445	1 950
	Förbrukningsmateriel	4 896	0
	Brandskydd	0	2 014
		250 453	255 235
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	21 718	5 335
	Tvättstuga	606	0
	Lås	13 259	0
	VVS	104 757	31 357
	Elinstallationer	11 142	13 091
	Hiss	21 453	19 163
	Skador/klotter/skadegörelse	7 637	2 324
		180 572	71 270
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	45 013
	Fasad	3 956 292	0
	Fönster	0	16 875
	Mark/gård/utemiljö	17 223	0
		3 973 515	61 888
	Taxebundna kostnader		
	El	63 473	33 189
	Värme	332 643	321 681
	Vatten	58 936	55 511
	Sophämtning/renhållning	84 049	85 360
		539 101	495 741
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	65 568	63 047
	Kabel-TV	67 856	87 857
		133 424	150 904
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	78 120	76 839
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 155 185	1 111 877

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 064	0
	Medlemsinformation	4 238	0
	Tele- och datakommunikation	32 871	10 046
	Inkassering avgift/hyra	1 030	463
	Hyresförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	25 000	24 125
	Förenings kostnader	1 015	450
	Styrelseomkostnader	1 500	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	188
	Förvaltningsarvode	40 274	39 408
	Administration	3 632	1 668
	Konsultarvode	310 961	0
	Tidningar facklitteratur	689	689
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 880	4 800
		428 155	81 837
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	60 154	60 154
		60 154	60 154
Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 438 977	13 438 977
	Utgående anskaffningsvärde	13 438 977	13 438 977
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 289 022	-2 228 868
	Årets avskrivningar enligt plan	-60 154	-60 154
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 349 176	-2 289 022
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 089 801	11 149 955
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 089 358	3 089 358
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	41 721 000	41 721 000
	Taxeringsvärde mark	76 460 000	76 460 000
		118 181 000	118 181 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	114 000 000	114 000 000
	Lokaler	4 181 000	4 181 000
		118 181 000	118 181 000

Not 8	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	47 813	47 813
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	47 813	47 813
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-47 813	-47 813
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-47 813	-47 813
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	2 935	3 132
	Klientmedel hos SBC	618 947	1 086 409
	Räntekonto hos SBC	449 649	1 050 524
		1 071 531	2 140 064
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 977 319	1 677 319
	Reservering enligt stadgar	356 322	300 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-61 888	0
	Vid årets slut	2 271 753	1 977 319

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,860 %	2 500 000	0	2024-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		2 500 000	0	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		2 500 000	0	

Skulden till SHB beräknas att återbetalas på 10 år men föreningen har ett flexibelt amorteringsförfarande baserat på betalningsförmåga.

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 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	19 300	0
Avgifter och hyror	152 447	162 771
	171 747	162 771

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.
Nytt hyresavtal har tecknats för ersättaren till Ögonkliniken.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Hans Gustavsson
Ordförande

Lars-Erik Carlsson
Ledamot

Christoffer Monell
Ledamot

Mats Nilsson
Ledamot

Eva Torgerson
Ledamot

Ulf Wahlström
Ledamot

Per Vickhoff
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Frejs revisorer

Sebastien Argillet
Auktoriserad revisor

Charlie Karlsson
Intern revisor