

# Brf Aschebergsgatan 5

Årsredovisning 2022



**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Aschebergsgatan 5**  
716444-2258  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-17
Underskrifter	17

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Aschebergsgatan 5, 716444-2258, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende, samt lokal, åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-07-31 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-09 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Björn Jonsson	Ordförande	2023
Martin Ekgrund	Ledamot	2023
Sara Heyman Simonsberg	Ledamot	2023
Christian Ernstsson	Ledamot	2023

##### Styrelsesuppleanter

Truls Råmunddal	Suppleant	2023
-----------------	-----------	------

##### Ordinarie revisorer

Dano Kostovski	Föreningsrevisor	2023
Oskar Jedvert	Föreningsrevisor	2023

##### Valberedning

Christian Simonsberg	2023
Felicia Alfredsson	2023

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vasastaden 17:4 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 11 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden består av ett flerbostadshus som är uppfört 1895 och har värdeår 1930. Fastighetens adress är Aschebergsgatan 5 A-B i Göteborg.

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt 1 lokal med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

2 rok	4 rok	5 rok
5	2	4

Total tomtarea:	441 kvm
Total bostadsarea:	1 212 kvm
Total lokalarea:	60 kvm

#### Lokalförteckning

<i>Hyresgäst</i>	<i>Yta</i>	<i>Verksamhet</i>
Tala Ibrahim	60 kvm	Skomakeri

#### Fastighetsuppgifter

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-09-19.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam till och med 2023-04-30. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Städbolaget i Göteborg	Städning
Göteborgs Stad	Gångbanerenhållning
Fortum *	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Ragn-sells	Sorterat avfall
Tele2	Kabel-tv
Telia	Porttelefoni
Vinga Hiss	Serviceavtal hissar
Anticimex	Serviceavtal skadedjur (fågel)
Presto Brandsäkerhet	Systematiskt brandskyddsarbete

\* Till och med 2022-06-30 hade föreningen elhandel via E.ON.

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 129 017 kr och planerat underhåll för 4 015 979 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

2022 avser underhållsåtgärderna i not 5 till resultaträkningen färdigställande av renovering av fasad, fönster, dörrar, hisschakt och ventilation samt byte av styrning till brandlucka.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-03-04 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 236 000 kr 2022 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 186 kr per kvm.

### Planerat underhåll

	<u>År</u>
Byte av hissorg samt interiör	2023
OVK-besiktning	2024

### Sammanställning utförda åtgärder

	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Färdigställande av renovering av fasad, fönster, dörrar, hisschakt samt ventilation	2022	
Byte av styrning till brandlucka	2022	
Statusbesiktning av fastighet	2022	
Renovering av fasad och sockelmur	2021	
Renovering av fönster och dörrar	2021	
Inglasning av hisschakt	2021	
Ventilationsrenovering	2021	
Stambyte i en lägenhet	2020	I trappuppgång B
Montering av utslagsvask	2020	I pannrum
Montering av vattenutkastare	2020	På innergård
Fortsatt renovering av ventilation	2020	I trappuppgång A och B
Byte av belysning	2020	I entré, soprum och förråd
Målning i trapphus	2020	I trappuppgång A efter montering av taklucka
Stambyte i badrum	2019	Badrum i trappuppgång A
Stambyte i kök	2019	Kök i trappuppgång A
Byte av dörr till lokal	2019	Ytterdörr i gatuplan
Renovering av ventilation	2019	I trappuppgång A och B
Installation av takfläktar	2019	I trappuppgång A och B
Renovering av kakelugnar	2019	Bekostades av lägenhetsinnehavarna
Brandskyddsarbete	2019	Brandtätning samt montering av brandvarnare
Energideklaration	2019	
Renovering av armaturer	2018	Nya lykthus
Relining rör	2017-2018	Källare och innergård
Nya balkonger	2017	Bekostades av lägenhetsinnehavarna
Reparation av entréport	2017	Reparation av list och borttagning av klotter
Reparation av hiss	2017	Reparation av vattensamling och rost
Installation av snötak	2016	Över ingång till trappuppgång B
Installation av ny porttelefon	2015	
Installation av vattentryckspump	2015	För att ge ökat vattentryck
Installation av nya element i två lägenheter	2014	Större element med högre kapacitet
Reparation av hiss	2014	Reparation av nödsignal samt kortning av lina
Renovering av fönster mot gården	2013	Skrapning, renovering och målning
Renovering av el	2013	Byte till 3-fas el i samtliga lägenheter
Uppförande av cykelställ	2013	
Renovering av yttertak och bjälklag	2011-2012	Renovering efter vattenläckage och felaktig konstruktion
Renovering av lokalen	2011-2012	Inlagt klinkergolv, avrinningsbrunn i yttertrappan samt nytt värmeelement

Renovering av avrinning på gårdshusets tak	2011	Renovering efter fuktskada I samtliga lägenheter och lokalen
Installation av Com Hem	2011	Spackling och målning
Renovering av hisschakt	2011	Inköp av brandsläckare och kontroll av fönster I källare och mot gården
Renovering av port mot gården	2011	I trappuppgångar
Brandskydd i trappuppgångar	2011	I pannrum och soprum
Tätning mot råttor	2011	På grund av ej godkänd OVK
Uppförande av snörasskydd	2010-2011	Fuktskador och trasiga väggar
Renovering av ledstänger	2010	
Renovering av el	2010	Relining av avloppsstammar
Renovering av ventilation i tvättstuga	2010	Bekostades av lägenhetsinnehavarna
Renovering av soprum	2010	Mot gården
Justering av inre gårdspart	2010	
Uppförande av fågelskydd samt stegar/landgångar på taket	2010	
Rörstambyte	2008	
Byggnation av hiss	2002	
Nya balkonger	2002	
Omläggning av tak	2002	
Omputsning av inre fasad	2002	
Omputsning av yttre fasad	1997	

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2022-05-16. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

## Styrelsens ord

En stor uppgift under verksamhetsåret 2022 har varit att fullfölja fasad- och fönsterrenoveringen. Glädjande kunde projektet i det närmaste avslutas i december 2022. Det som återstår är montering av fasadlampa uppgång B samt bättringsmålning av ett balkonggolvs. Vårt att nämna är att en oberoende besiktningsperson berömde vårt sätt att ta hand om fastigheten.

Tyvärr, men knappast förvånande, blev projektet dyrare än beräknat. De större icke-planerade kostnaderna är:

- a) Större kvadratmeteryta behövde ersättas med kalkbruk
- b) Ommålning av hela plåttaket
- c) Fyra balkongplan totalrenoverades p.g.a. säkerhetsskäl
- d) Hisschaktet ersattes av vattentät konstruktion
- e) Brandvägg mot Aschebergsgatan 7 kläddes med putsbruk.

Föreningen har tillgång till dokumentation över arbetet vilket underlättar vid framtida översyn av tak, ventiler, fasader, färg etc.

För att finansiera renoveringsarbetet har styrelsen tagit upp nya lån i två omgångar. Totalt har belåningen utökats med 3 miljoner kronor.

Verksamhetsåret 2023 planeras i linje med underhållsplanen där den mer betydande underhållsåtgärden är byte av hisskorg och dess interiör, vilket kommer ske under våren 2023. Det tidigare planerat OVK-arbete i uppgång 5 B har inte påbörjats ännu utan ligger kvar i planeringsläget.

Styrelsen har en ambition att sprida arbetsuppgifter bland samtliga medlemmar. Ett betydelsefullt skäl är att minska arbetsbelastningen på en styrelse som utan ersättning lägger ner stort engagemang i föreningen. Ett annat skäl är vi vill verka för att fler medlemmar involveras i fastighetens kort- och långsiktiga förvaltning. En liten förening som vår med 11 lägenheter behöver alla goda krafter.

Styrelsen genom Björn Jonsson, Ordförande



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2022 har inga överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 1 överlåtelse).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 20 medlemmar.

1 tillkommande medlem under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 18 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2021-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

Avseende 2023 har styrelsen beslutat att 2023-01-01 höja avgifterna med 15 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	777	759	832	779
Resultat efter finansiella poster *	-4 209	-1 628	-284	-1 456
Förändring av underhållsfond	-	-	-	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-4 111	-1 483	-140	-1 312
Sparande kr / kvm	-75	135	83	77
Soliditet (%)	38	5	23	32
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	562	562	535	487
Driftskostnad, kr / kvm	372	359	299	295
Energikostnad, kr / kvm	209	215	147	140
Ränta, kr / kvm	108	42	45	42
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	186	178	168	169
Lån, kr / kvm	7 556	5 231	5 265	3 325
Räntekänslighet (%)	14	10	10	7
Snittränta (%)	1,43	0,80	0,86	1,26

\* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022. Resultatet är negativt bland annat på grund av gjorda avskrivningar och planerat underhåll. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2023.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bunder	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Medlemsinsatser &amp; Kapitaltillskott</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>5 625 000</b>	-	-	<b>-3 629 592</b>	<b>-1 627 552</b>
Disposition enligt föreningsstämma				-1 627 552	1 627 552
Avsättning till underhållsfond		236 000		-236 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-236 000		236 000	
Uppskrivningsfond			10 000 000		
Årets resultat					-4 209 426
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 625 000</b>	-	<b>10 000 000</b>	<b>-5 257 144</b>	<b>-4 209 426</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 257 144
Årets resultat före fondförändring	-4 209 426
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-236 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	236 000
Summa över/underskott	-9 466 570

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-9 466 570**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	771 192	757 581
Övriga rörelseintäkter	3	5 512	1 556
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>776 704</b>	<b>759 137</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-4 618 640	-2 128 196
Övriga externa kostnader	7	-131 792	-61 546
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-98 371	-144 261
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 848 803</b>	<b>-2 334 003</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 072 099</b>	<b>-1 574 866</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		215	279
Räntekostnader		-137 542	-52 965
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-137 327</b>	<b>-52 686</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 209 426</b>	<b>-1 627 552</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 209 426</b>	<b>-1 627 552</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10,17	15 989 142	6 087 513
Summa materiella anläggningstillgångar		15 989 142	6 087 513
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga fordringar	11	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 991 142</b>	<b>6 089 513</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		-	2 767
Övriga fordringar		43 293	13 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	28 909	41 093
Summa kortfristiga fordringar		72 202	56 872
<b><i>Kassa och bank</i></b>	13	<b>104 405</b>	<b>1 302 591</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>176 607</b>	<b>1 359 463</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 167 749</b>	<b>7 448 976</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 525 000	5 525 000
Kapitaltillskott		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		10 000 000	-
Underhållsfond		-	-
Summa bundet eget kapital		15 625 000	5 625 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 257 144	-3 629 592
Årets resultat		-4 209 426	-1 627 552
Summa fritt eget kapital		-9 466 570	-5 257 144
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 158 430</b>	<b>367 856</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	6 352 950	3 352 950
Summa långfristiga skulder		6 352 950	3 352 950
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	3 258 100	3 301 300
Leverantörsskulder		267 597	292 852
Skatteskulder		3 130	840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	127 542	133 178
Summa kortfristiga skulder		3 656 369	3 728 170
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 167 749</b>	<b>7 448 976</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-4 072 099	-1 574 866
Avskrivningar	98 371	144 261
	<b>-3 973 728</b>	<b>-1 430 605</b>
Erhållen ränta	215	279
Erlagd ränta	-137 542	-52 965
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-4 111 055</b>	<b>-1 483 291</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-15 330	-20 764
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-28 601	284 443
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-4 154 986</b>	<b>-1 219 612</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	3 000 000	-
Amortering av låneskulder	-43 200	-43 200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 956 800</b>	<b>-43 200</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 198 186</b>	<b>-1 262 812</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 302 591</b>	<b>2 565 403</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>104 405</b>	<b>1 302 591</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### *Materiella anläggningstillgångar:*

#### *Byggnader*

-Byggnad	100 år
-Tak	40 år
-Fastighetsförbättringar	30 år
-Rörinfordring	30 år
-Hissanläggning	20 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	681 204	681 204
Hyror lokaler	89 988	87 288
Hyresrabatt lokaler *	-	-10 911
<b>Summa</b>	<b>771 192</b>	<b>757 581</b>

\* 2021 avser hyresrabatt på grund av Covid-19.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Överlåtelseavgifter	3 588	-
Övriga intäkter	1 924	1 556
<b>Summa</b>	<b>5 512</b>	<b>1 556</b>

## Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lokaler	14 856	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	1 206
VA & sanitet, installationer	-	4 811
El, installationer	6 519	-
Hiss	107 642	10 650
<b>Summa</b>	<b>129 017</b>	<b>16 667</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ventilation, installationer	14 220	-
Huskropp	4 001 759	1 654 526
<b>Summa</b>	<b>4 015 979</b>	<b>1 654 526</b>



## Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	21 489	19 199
Städning	12 509	10 763
Besiktningkostnader *	30 385	-
Gångbanerenshållning	5 475	5 301
Serviceavtal	15 375	14 649
Förbrukningsmaterial	848	3 252
El	60 600	51 635
Uppvärmning	160 811	182 987
Vatten och avlopp	44 011	38 884
Avfallshantering	51 032	47 977
Försäkringar	47 628	45 200
Systematiskt brandskyddsarbete	5 581	19 644
Kabel-tv	12 125	11 828
Abonnemang porttelefon/hisstefon	5 775	5 684
<b>Summa</b>	<b>473 644</b>	<b>457 003</b>

\* Kostnad 2021 avser statusbesiktning av fastigheten samt årlig hissbesiktning.

## Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tele och post	975	495
Förvaltningskostnader	63 593	59 704
Jurist- och advokatkostnader	5 231	-
Bankkostnader	2 953	647
Stämpelskatt	58 240	-
Övriga externa kostnader	800	700
<b>Summa</b>	<b>131 792</b>	<b>61 546</b>

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har ej beviljats arvode.

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	98 371	144 261
<b>Summa</b>	<b>98 371</b>	<b>144 261</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	6 121 716	6 121 716
-Mark	2 839 390	2 839 390
	<u>8 961 106</u>	<u>8 961 106</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
- Uppskrivning mark	10 000 000	-
	<u>10 000 000</u>	<u>-</u>
 <b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>18 961 106</b>	<b>8 961 106</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 873 593	-2 729 332
	<u>-2 873 593</u>	<u>-2 729 332</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-98 371	-144 261
	<u>-98 371</u>	<u>-144 261</u>
 <b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 971 964</b>	<b>-2 873 593</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>15 989 142</b>	<b>6 087 513</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	3 149 752	3 248 123
Mark	2 839 390	2 839 390
Uppskrivning mark	10 000 000	-
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	40 400 000	40 600 000
Lokaler	478 000	315 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>40 878 000</b>	<b>40 915 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>13 878 000</i>	<i>12 915 000</i>

## Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
<b>Summa</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	16 201	15 224
Förutbetalda kostnader	12 708	25 869
<b>Summa</b>	<b>28 909</b>	<b>41 093</b>

### Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	104 405	1 302 591
<b>Summa</b>	<b>104 405</b>	<b>1 302 591</b>

### Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 258 100	3 301 300
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 352 950	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	3 352 950
<b>Summa</b>	<b>9 611 050</b>	<b>6 654 250</b>

### Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	9 611 050	6 654 250
<b>Summa</b>	<b>9 611 050</b>	<b>6 654 250</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	3,02 %	2023-07-28	3 301 300	-	43 200	3 258 100
SEB	0,99 %	2027-03-28	3 352 950	-	-	3 352 950
SEB	3,08 %	2026-05-28	-	1 500 000	-	1 500 000
SEB	1,51 %	2026-02-28	-	1 500 000	-	1 500 000
<b>Summa</b>			<b>6 654 250</b>	<b>3 000 000</b>	<b>43 200</b>	<b>9 611 050</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	1 113	968
Förutbetalda intäkter	81 752	59 081
Upplupna driftskostnader	44 677	73 129
<b>Summa</b>	<b>127 542</b>	<b>133 178</b>

## Not 17 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	9 643 450	6 730 450
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>9 643 450</b>	<b>6 730 450</b>

## Underskrifter

Göteborg, de datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Björn Jonsson  
Ordförande

Martin Ekgrund

Sara Heyman Simonsberg

Christian Ernstsson

Vår revisionsberättelse har lämnats de datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Dano Kostovski  
Föreningsrevisor

Oskar Jedvert  
Föreningsrevisor

**Brf Aschebergsgatan 5, årsredovisning 2022**






Antal sidor: 20  
Verifikationsdatum: Maj 02 2023 06:19PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 644B6D5B0938A  
MAJ 02 2023 06:19PM

## Registrerade händelser

Apr 28 2023 09:20AM	Linnea Larsson skickade dokumentet till deltagarna
Maj 01 2023 08:59AM	Martin Ekgrund granskade dokumentet:
Maj 01 2023 09:01AM	 MARTIN EKGRUND signerade dokumentet
Apr 28 2023 11:11PM	Björn Jonsson granskade dokumentet:
Apr 28 2023 11:15PM	 Björn Allan Jonsson signerade dokumentet
Apr 28 2023 02:57PM	Sara Heyman Simonsberg granskade dokumentet:
Apr 28 2023 02:59PM	 SARA HEYMAN SIMONSBURG signerade dokumentet
Maj 02 2023 05:05PM	Christian Ernstsson granskade dokumentet:
Maj 02 2023 05:10PM	 Christian Ernstsson signerade dokumentet
Maj 02 2023 06:17PM	Dano Kostovski granskade dokumentet:
Maj 02 2023 06:19PM	 Dano Kostovski signerade dokumentet
Maj 02 2023 05:15PM	Oskar Jedvert granskade dokumentet:
Maj 02 2023 05:18PM	 OSKAR JEDVERT signerade dokumentet
Maj 02 2023 05:18PM	Dokumentet har signerats

Till föreningsstämman i Brf Aschebergsgatan 5 (org.nr. 716444-2258)

## REVISIONSBERÄTTELSE

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Aschebergsgatan 5 för räkenskapsåret 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen och att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen för år 2022 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg

Oskar Jedvert  
Föreningsrevisor

Dano Kostovski  
Föreningsrevisor

# Dokument

## Brf Aschebergsgatan 5, revisionsberättelse 2022

Antal sidor: 2  
Verifikationsdatum: Maj 03 2023 09:07AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



## VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 644B73E52C7B4  
MAJ 03 2023 09:07AM

## Deltagare

## Registrerade händelser

Apr 28 2023 09:44AM	Linnea Larsson skickade dokumentet till deltagarna
Maj 03 2023 09:06AM	Oskar Jedvert granskade dokumentet:
Maj 03 2023 09:07AM	 OSKAR JEDVERT signerade dokumentet
Apr 28 2023 09:28AM	Dano Kostovski granskade dokumentet:
Apr 28 2023 08:59PM	 Dano Kostovski signerade dokumentet
Apr 28 2023 08:59PM	Dokumentet har signerats



## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Arsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Arsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



# BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

