

Brf Asperögatan 8

Årsredovisning 2022



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Asperögatan 8
769614-2301
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Asperögatan 8, 769614-2301, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-11 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>
Klara Ekstam	Ordförande	2023
Viktor Öberg	Ledamot	2023
Sally Johnsson	Ledamot	2023
Alva Kjellberg	Ledamot	2023
Helena Romelsjö	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Julia Mägi	Suppleant	2023
Pierre Säyläs	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

Malin Johannesson, BoRevision	Extern revisor	2023
----------------------------------	----------------	------

Revisorssuppleant

Magnus Emilsson, BoRevision	Revisorssuppleant	2023
--------------------------------	-------------------	------

Valberedning

Amanda Linell	2023
Sonny Länn	2023

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sandarna 2:1 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 24 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1940. Fastighetens adresser är Asperögatan 8 A-C samt Jordhyttegatan 10 i Göteborg.

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet, 1 lokal samt 12 garage- och parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok
12	12

Total tomtarea:	1 308 kvm
Total bostadsarea:	996 kvm
- varav bostadsrättsarea:	960 kvm
- varav hyresrättsarea:	36 kvm
Total lokalarea:	32 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktstid/Förlängning
Cecilia Hjelm	32 kvm	2024-07-31/36 mån

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-25.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2023-12-31. 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

Tele2	Kabel-TV
Sverige & Co	Städning
Fortum	Elavtal avseende volym
Göteborgs Energi	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Brandexperten Sverige	Systematiskt brandskyddsarbete

Underhåll och reparationer

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 70 465 kr och planerat underhåll för 136 878 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

I årets underhållskostnader som framgår i resultaträkningens not 5 ingår byte av FF-fläkt i den gemensamma tvättstugan och byte av stömbrytare samt belysningsarmatur i gemensamma utrymmen. Föreningen genomför vid årsskiftet även pågående underhåll avseende dränering mot gården och renovering av ytskikt i tvättstuga samt torkrum. Dessa arbeten fortlöper inpå kommande år och förväntas vara klart lagom till sommaren 2023.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-07-19 av Sustend (Tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 254 000 kr 2022 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 247 kr per kvm.

Planerade åtgärder

	År
Fortsatt dränering mot gården	2022-2023
Fortsatt renovering av ytskikt i tvättstuga och torkrum	2022-2023
Smörjning, injustering av lägenhetsdörrar	2023
Infodring av bottenledningar	2023
Byte av ventiler, termostater i värmesystemet	2024
Renovering av fönster	2025
Taktvätt	2026
Byte av tvättmaskin	2026

Sammanställning utförda åtgärder

	År
Obligatorisk ventilationskontroll	2022
Tillverkning samt montering av smidesräcke på gård	2021
Installation av brandvarnare och brandsläckare	2021
Iordningställning på uteplats med utemöbler, jord och kompost	2021
Målning runt garageportar	2021
Garage och gårdsrenovering	2020
Målning av trappuppgångar	2019
Montering av taksäkerhetsanordning samt snörasskydd	2019
Byte av tappvattenledningar i källarstråk	2019
Byte av dörrar till lokal och cykelförråd	2019
Upprättande av energideklaration	2019
Iordningställande av lokal inför tillträdande hyresgäst	2018
Renovering av hyresrätt inför upplåtelse	2018
Utförande av radonmätning utan anmärkning	2017
Byte av elledningar på vinden	2017
Obligatorisk ventilationskontroll	2016
Byte av vattenmätare	2016
Relining från fastigheten och ut till avloppsnätet	2014
Installation av ny tvättmaskin och torktumlare till tvättstugan	2014
Renovering av hyresrätter	2013
Utbyte av originaldörrar av trä i entréerna	2013
Byte av gamla elstammar	2012
Installation av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter	2012
Byte av de kvarvarande gasspisarna då gasen konverterades till el	2011
Renovering av originalfönster från 40-talet	2011
Nya balkonger till hela fastigheten	2011
Ny eldragning i alla lägenheter	2010
Byte av termostater	2009-2010
Installation av mekanisk frånluft	2009-2010
Stambyte samt badrumsrenoveringar	2009-2010
Omläggning av yttertak	2009-2010

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2022. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

Styrelsens ord

Under våren 2022 utförde föreningen en obligatorisk ventilationskontroll som resulterade i en rad åtgärder. Besiktningen blev därefter godkänd.

Under hösten 2022 löpte ett av föreningens lån hos Swedbank ut och i samband med detta beslutade styrelsen att lägga om lånet med rörlig ränta på grund av det rådande ränteläget.

Mycket av styrelsens arbete under året har kretsat kring två stora planerade åtgärder; dränering mot gården samt renovering av tvättstugan. Efter inhämtning av offerter har föreningen valt att gå vidare med leverantören Edvardssons Bygg som efter årsskiftet 2022/2023 påbörjat detta arbete.

Nu ser vi fram emot ett nytt år med en ny fräsch tvättstuga!

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 4 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 40 medlemmar.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 37 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 2017-04-01 då avgifterna höjdes med 3 %.
Avseende 2023 har styrelsen beslutat att från 2023-01-01 höja årsavgifterna med 3 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	1 135	1 048	1 027	1 029
Resultat efter finansiella poster *	-1	-24	-1 186	-525
Förändring av underhållsfond	117	158	-548	-468
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	29	-35	-491	90
Sparande, kr / kvm	275	208	395	321
Soliditet (%)	48	48	48	51
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	860	860	860	860
Bostadshyra, kr / kvm	1 324	1 324	1 300	1 300
Lokalhyra, kr / kvm	1 503	1 462	1 458	1 434
Driftskostnad, kr / kvm	426	441	332	357
Energikostnad, kr / kvm	279	276	222	235
Ränta, kr / kvm	123	138	145	147
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	247	242	237	233
Lån, kr / kvm	9 154	9 276	9 397	9 519
Räntekänslighet (%)	11	12	12	12
Snittränta (%)	1,35	1,49	1,54	1,54

* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

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

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	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	11 192 095	158 280	-2 242 207	-23 588
Disposition enligt föreningsstämma			-23 588	23 588
Avsättning till underhållsfond		254 000	-254 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-136 878	136 878	
Årets resultat				-713
Vid årets slut	11 192 095	275 402	-2 382 917	-713

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 265 795
Årets resultat före fondförändring	-713
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-254 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	136 878
Summa över/underskott	-2 383 630

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-2 383 630**

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>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 026 281	1 025 970
Övriga rörelseintäkter	3	108 259	21 775
Summa rörelseintäkter		1 134 540	1 047 745
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-645 682	-650 885
Övriga externa kostnader	7	-185 175	-96 188
Personalkostnader	8	-31 277	-35 023
Askrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-146 972	-146 973
Summa rörelsekostnader		-1 009 106	-929 069
Rörelseresultat		125 434	118 676
Finansiella poster			
Ränteintäkter		668	71
Räntekostnader		-126 815	-142 335
Summa finansiella poster		-126 147	-142 264
Resultat efter finansiella poster		-713	-23 588
Årets resultat		-713	-23 588

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	17 537 941	17 676 482
Inventarier, maskiner och installationer	11	4 813	13 244
Summa materiella anläggningstillgångar		17 542 754	17 689 726
Summa anläggningstillgångar		17 542 754	17 689 726
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 680	-
Övriga fordringar		7 098	7 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	40 586	15 229
Summa kortfristiga fordringar		54 364	22 765
Kassa och bank	13	1 147 479	1 149 013
Summa omsättningstillgångar		1 201 843	1 171 778
SUMMA TILLGÅNGAR		18 744 597	18 861 504

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 192 095	11 192 095
Underhållsfond		275 402	158 280
Summa bundet eget kapital		11 467 497	11 350 375
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 382 917	-2 242 207
Årets resultat		-713	-23 588
Summa fritt eget kapital		-2 383 630	-2 265 795
Summa eget kapital		9 083 867	9 084 580
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	6 347 714	6 660 214
Summa långfristiga skulder		6 347 714	6 660 214
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	3 062 500	2 875 000
Leverantörsskulder		62 495	76 883
Skatteskulder		2 762	3 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	185 259	160 946
Summa kortfristiga skulder		3 313 016	3 116 710
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 744 597	18 861 504

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	125 434	118 676
Avskrivningar	146 972	146 973
	272 406	265 649
Erhållen ränta	668	71
Erlagd ränta	-126 815	-142 335
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	146 259	123 385
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-31 599	-1 279
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	8 806	61 686
Kassaflöde från den löpande verksamheten	123 466	183 792
Investeringsverksamheten	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-125 000	-125 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-125 000	-125 000
Årets kassaflöde	-1 534	58 792
Likvida medel vid årets början	1 149 013	1 090 221
Likvida medel vid årets slut	1 147 479	1 149 013

(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	100 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	825 828	825 828
Hyror bostäder	47 652	47 652
Hyror lokaler	48 080	46 768
Hyror p-platser/garage	104 721	105 722
Summa	1 026 281	1 025 970

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Överlåtelseavgifter	6 004	9 471
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 015	8 163
Övriga intäkter	2 027	4 141
Försäkringsersättning *	98 213	-
Summa	108 259	21 775

* Försäkringsersättning för kostnader i samband med vattenskada.

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	1 431	5 011
Lokaler	2 168	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 626	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 319	8 759
Ventilation, installationer *	45 875	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	6 036	-
P-platser/garage	3 290	-
Vattenskador	4 720	93 493
Summa	70 465	107 263

* Avser åtgärder efter obligatorisk ventilationskontroll.

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	10 423	-
Ventilation, installationer	12 205	-
Mark/gårdsytor *	114 250	90 720
Summa	136 878	90 720

* Kostnad 2022 avser pågående projekt avseende dränering runt gård. Kostnad 2021 avser tillverkning samt montering av smidesstaket på gård.

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	43 426	41 066
Städning och trädgårdsskötsel	38 030	34 337
Obligatorisk ventilationskontroll	11 250	-
Förbrukningsmaterial	955	4 551
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	4 600
El	48 928	32 408
Uppvärmning	191 501	207 477
Vatten och avlopp	46 464	44 006
Avfallshantering	23 014	21 939
Försäkringar	10 446	9 283
Systematiskt brandskyddsarbete	5 190	34 565
Kabel-TV	19 135	18 670
Summa	438 339	452 902

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial *	-	20 908
Frakter och transporter	-	369
Kontorsmateriel och trycksaker	-	1 395
Tele och post	2 158	1 783
Förvaltningskostnader	68 046	65 912
Revision	14 500	-
Självrisker vid skada **	95 200	-
Bankkostnader	721	1 372
Övriga externa tjänster ***	3 750	3 750
Övriga externa kostnader	800	700
Summa	185 175	96 188

* Avser kostnad för iordningställande av gård med utemöbler, jord och kompost.

** Avser självrisk i samband med vattenskada.

*** Avser kostnad för ränteförhandling.

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	23 800	23 650
Föreningsvald revisor	-	3 000
Summa	23 800	26 650
Sociala avgifter	7 477	8 373
Summa	31 277	35 023

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	138 541	138 542
Inventarier, maskiner och installationer	8 431	8 431
Summa	146 972	146 973

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	15 105 268	15 105 268
-Mark	4 470 409	4 470 409
	<u>19 575 677</u>	<u>19 575 677</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>	 <u>-</u>	 <u>-</u>
 Utgående anskaffningsvärden	 19 575 677	 19 575 677
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 899 195	-1 760 653
	<u>-1 899 195</u>	<u>-1 760 653</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-138 541	-138 542
	<u>-138 541</u>	<u>-138 542</u>
 Utgående avskrivningar	 -2 037 736	 -1 899 195
 Redovisat värde	 17 537 941	 17 676 482
 <i>Varav</i>		
Byggnader	13 067 532	13 206 073
Mark	4 470 409	4 470 409
 Taxeringsvärden		
Bostäder	28 400 000	25 600 000
Lokaler	697 000	605 000
Totalt taxeringsvärde	29 097 000	26 205 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>14 625 000</i>	<i>12 522 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	84 308	84 308
	84 308	84 308
 <i>Årets anskaffningar</i>	-	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	84 308	84 308
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-71 064	-62 633
	-71 064	-62 633
 <i>Årets avskrivningar</i>	-8 431	-8 431
-Inventarier, maskiner och installationer	-8 431	-8 431
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-79 495	-71 064
 Redovisat värde	4 813	13 244

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	18 116	10 446
Förutbetalda kostnader	22 470	4 783
Summa	40 586	15 229

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 147 479	1 149 013
Summa	1 147 479	1 149 013

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 062 500	2 875 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 347 714	6 660 214
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	9 410 214	9 535 214

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	9 410 214	9 535 214
Summa	9 410 214	9 535 214

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,40 %	2023-06-01	437 500	-	125 000	312 500
Stadshypotek	1,07 %	2025-09-30	516 000	-	-	516 000
Stadshypotek	1,07 %	2025-09-30	2 750 000	-	-	2 750 000
Swedbank *	3,20 %	2023-11-28	2 750 000	-	-	2 750 000
Swedbank	1,23 %	2026-11-25	3 081 714	-	-	3 081 714
Summa			9 535 214	-	125 000	9 410 214

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

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 löner och arvoden samt sociala avgifter	-	3 943
Upplupna räntekostnader	8 745	12 083
Förutbetalda intäkter	104 769	85 676
Upplupna revisionsarvoden	14 500	-
Upplupna driftskostnader	57 245	59 244
Summa	185 259	160 946

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	10 360 000	10 360 000
Summa ställda säkerheter	10 360 000	10 360 000

Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Klara Ekstam
Styrelseordförande

Viktor Öberg

Sally Johnsson

Alva Kjellberg

Helena Romelsjö

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.
BoRevision AB

Malin Johannesson
Extern revisor

Brf Asperögatan 8, årsredovisning 2022

Antal sidor: 20
Verifikationsdatum: Apr 13 2023 11:31AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 642E8404ADCCB
APR 13 2023 11:31AM

Registrerade händelser

Apr 06 2023 10:38AM	Sanna Wiksten skickade dokumentet till deltagarna
Apr 06 2023 10:34PM	Klara Ekstam granskade dokumentet:
Apr 06 2023 10:35PM	 KLARA EKSTAM signerade dokumentet
Apr 06 2023 12:59PM	Viktor Öberg granskade dokumentet:
Apr 06 2023 01:04PM	 VIKTOR ÖBERG signerade dokumentet
Apr 06 2023 04:35PM	Sally Johnsson granskade dokumentet:
Apr 06 2023 04:47PM	 Sally Johnsson signerade dokumentet
Apr 06 2023 12:40PM	Alva Kjellberg granskade dokumentet:
Apr 06 2023 12:44PM	 ALVA SIGVARSDOTTER KJELLBERG signerade dokumentet
Apr 12 2023 07:35AM	Helena Romelsjö granskade dokumentet:
Apr 12 2023 06:44PM	 HELENA ROMELSJÖ signerade dokumentet
Apr 13 2023 11:29AM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Apr 13 2023 11:31AM	 MALIN JOHANNESSON signerade dokumentet
Apr 13 2023 11:31AM	Dokumentet har signerats

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Asperögatan 8, org.nr. 769614-2301

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Asperögatan 8 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 april 2022 med modifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 uppger, 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Asperögatan 8 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Brf Asperögatan 8, revisionsberättelse 2022

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 13 2023 11:30AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 642E857BD6101
APR 13 2023 11:30AM

Registrerade händelser

Apr 06 2023 10:41AM	Sanna Wiksten skickade dokumentet till deltagarna
Apr 11 2023 05:11PM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Apr 13 2023 11:30AM	 MALIN JOHANNESSON signerade dokumentet
Apr 13 2023 11:30AM	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.

Årsavgift

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.

Årsredovisning

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 | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

