

Brf Asperögatan 8

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



phm partner



Årsredovisning för

Brf Asperögatan 8

769614-2301

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

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 2023.

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.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Sally Johnsson	Ordförande	2024
Julia Mägi	Ledamot	2024
Viktor Öberg	Ledamot	2024
Alva Kjellberg	Ledamot	2024
Helena Romelsjö	Ledamot	2024
Olle Karlsson	Ledamot	2024

Vald t.o.m. föreningsstämman

Styrelsesuppleanter

Pierre Säyläs	Suppleant	2024
Isabella Samuelsson	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Malin Johannesson, BoRevision	Extern revisor	2024
----------------------------------	----------------	------

Revisorssuppleant

Magnus Emilsson, BoRevision	Revisorssuppleant	2024
--------------------------------	-------------------	------

Valberedning

Amanda Linell	2024
Sonny Länn	2024

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, 7 garageplatser och 5 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
Total garagearea:	105 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 2024-12-31. 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
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Brandexperten Sverige	Systematiskt brandskyddsarbete

* Uppsagt fr.o.m. 2023-12-31. Ny leverantör från 2024-01-01.



Underhåll och reparationerÅrets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 65 266 kr och planerat underhåll för 1 463 970 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

I årets underhållskostnader som framgår i resultaträkningens not 5 ingår färdigställande av projektet avseende dränering mot gården och renovering av tvättstugan samt högtrycksspolning och tv-inspektion.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 50-årig underhållsplan som upprättades 2019-07-19 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 259 000 kr 2023 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 252 kr per kvm.

Planerade åtgärder

	<u>År</u>
Utredning av värmesystem	2024
Renovering av fönster	2025
Taktvätt	2026
Byte av tvättmaskin	2026
Smörjning, injustering av lägenhetsdörrar	2028
Infodring av bottenledningar	2033

Sammanställning utförda åtgärder

	<u>År</u>
Dränering mot gården	2022-2023
Renovering av ytskikt i tvättstuga och torkrum	2022-2023
Obligatorisk ventilationskontroll	2022
Tillverkning samt montering av smidesräcke på gård	2021
Installation av brandvarnare och brandsläckare	2021
Ordningställning 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
Ordningställande 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 2023-05-22. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

Styrelsens ord

Under året har vi fortsatt och slutfört arbetet med dränering runt fasaden samt genomgått renovering av tvättstugan. Efter att allt arbete var gjort fick vi även återställt gräsmattan.

Den årliga vårstäddagen var även i år lyckad, många som deltog och vi fick både fixat till utomhus och rensat i de allmänna utrymmena på vind och i källaren. Det hela avslutades med en trevlig fika.

Vi har omförhandlat ett av våra lån hos Handelsbanken, vi valde rörlig ränta på grund av rådande ränteläge under 2023.

I slutet på augusti hade vi tyvärr en vattenläcka i hyreslokalen och som spred sig in till källarkorridoren. I början av 2024 kommer återställning av de skadade partierna att göras.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

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

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 38 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 36 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 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

Avseende 2024 har styrelsen beslutat att från 2024-01-01 höja årsavgifterna med 8,5 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Avseende 2024 har styrelsen beslutat att påbörja en debitering för kabel-TV. Avgiften uppgår till 77 kr per månad.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	1 080	1 135	1 048	1 027
Resultat efter finansiella poster	-1 390	-1	-24	-1 186
Förändring av underhållsfond	-275	117	158	-548
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-971	29	-35	-491
Sparande, kr / kvm	192	250	189	358
Soliditet (%)	43	48	48	48
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	886	860	860	860
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	79	73	79	82
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	886	860	860	860
Bostadshyra, kr / kvm	1 380	1 324	1 324	1 300
Lokalhyra, kr / kvm	1 666	1 503	1 462	1 457
Driftskostnad, kr / kvm	405	387	400	301
Energikostnad, kr / kvm	276	253	251	202
Ränta, kr / kvm	193	112	126	131
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	229	224	220	215
Lån, kr / kvm	8 813	8 306	8 416	8 526
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	10 401	9 802	9 933	10 063
Räntekänslighet (%)	11,74	11,39	11,55	11,70
Snittränta (%)	2,19	1,35	1,49	1,54

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



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	275 402	-2 382 917	-713
Disposition enligt föreningsstämma			-713	713
Avsättning till underhållsfond		259 000	-259 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-534 402	534 402	
Årets resultat				-1 390 021
Vid årets slut	11 192 095	-	-2 108 228	-1 390 021

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 383 630
Årets resultat före fondförändring	-1 390 021
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-259 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	534 402
Summa över/underskott	-3 498 249

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-3 498 249
-----------------------------------	-------------------

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 063 588	1 026 281
Övriga rörelseintäkter	3	16 025	108 259
Summa rörelseintäkter		1 079 613	1 134 540
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 988 468	-645 682
Övriga externa kostnader	7	-94 974	-185 175
Personalkostnader	8	-31 737	-31 277
Askrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-143 356	-146 972
Summa rörelsekostnader		-2 258 535	-1 009 106
Rörelseresultat		-1 178 922	125 434
Finansiella poster			
Ränteintäkter		7 804	668
Räntekostnader		-218 903	-126 815
Summa finansiella poster		-211 099	-126 147
Resultat efter finansiella poster		-1 390 021	-713
Årets resultat		-1 390 021	-713

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,17	17 399 398	17 537 941
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	4 813
Summa materiella anläggningstillgångar		17 399 398	17 542 754
Summa anläggningstillgångar		17 399 398	17 542 754
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	6 680
Övriga fordringar		17 003	7 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	24 303	40 586
Summa kortfristiga fordringar		41 306	54 364
<i>Kassa och bank</i>	13	495 549	1 147 479
Summa omsättningstillgångar		536 855	1 201 843
SUMMA TILLGÅNGAR		17 936 253	18 744 597



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 192 095	11 192 095
Underhållsfond		-	275 402
Summa bundet eget kapital		11 192 095	11 467 497
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 108 228	-2 382 917
Årets resultat		-1 390 021	-713
Summa fritt eget kapital		-3 498 249	-2 383 630
Summa eget kapital		7 693 846	9 083 867
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	6 347 714	6 347 714
Summa långfristiga skulder		6 347 714	6 347 714
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	3 637 500	3 062 500
Leverantörsskulder		45 703	62 495
Skatteskulder		3 702	2 762
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	207 788	185 259
Summa kortfristiga skulder		3 894 693	3 313 016
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 936 253	18 744 597

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 178 922	125 434
Avskrivningar	143 356	146 972
	-1 035 566	272 406
Erhållen ränta	7 804	668
Erlagd ränta	-218 903	-126 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-1 246 665	146 259
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	13 058	-31 599
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	6 678	8 806
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 226 929	123 466
Investeringsverksamheten	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	950 000	-
Amortering av låneskulder	-375 000	-125 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	575 000	-125 000
Årets kassaflöde	-651 929	-1 534
Likvida medel vid årets början	1 147 478	1 149 012
Likvida medel vid årets slut	495 549	1 147 478

(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
-----------	--------

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	850 548	825 828
Hyror bostäder *	48 828	47 652
Hyror lokaler	53 300	48 080
Hyror p-platser/garage	110 912	104 721
Summa	1 063 588	1 026 281

* Bostadshyran höjdes den 2023-06-01 med 4,25 %.



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelseavgifter	3 939	6 004
Andrahandsuthyrningsavgifter	494	2 015
Elstöd	8 779	-
Övriga intäkter	2 813	2 027
Försäkringsersättning *	-	98 213
Summa	16 025	108 259

* Försäkringsersättning för kostnader i samband med vattenskada.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	-	1 431
Lokaler	-	2 168
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 305	5 626
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	21 578	1 319
Ventilation, installationer *	-	45 875
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	6 036
P-platser/garage	7 244	3 290
Vattenskador	28 770	4 720
Klottersanering	2 369	-
Summa	65 266	70 465

* Avser åtgärder efter obligatorisk ventilationskontroll.

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	10 423
VA & sanitet, installationer	5 342	-
Ventilation, installationer	-	12 205
Mark/gårdsytor	1 458 628	114 250
Summa	1 463 970	136 878

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	45 106	43 426
Städning och trädgårdsskötsel	33 208	38 030
Obligatorisk ventilationskontroll		11 250
Förbrukningsmaterial	304	955
El	45 939	48 928
Uppvärmning	207 875	191 501
Vatten och avlopp	58 492	46 464
Avfallshantering	25 030	23 014
Försäkringar	18 116	10 446
Systematiskt brandskyddsarbete	3 976	5 190
Kabel-TV	21 186	19 135
Summa	459 232	438 339



Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	1 396	-
Tele och post	2 093	2 158
Förvaltningskostnader	70 760	68 046
Revision	15 200	14 500
Självrisker vid skada *	-	95 200
Bankkostnader	350	721
Övriga externa tjänster **	4 375	3 750
Övriga externa kostnader	800	800
Summa	94 974	185 175

* 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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	24 150	23 800
Summa	24 150	23 800
Sociala avgifter	7 587	7 477
Summa	31 737	31 277

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	138 543	138 541
Inventarier, maskiner och installationer	4 813	8 431
Summa	143 356	146 972

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	15 105 268	15 105 268
-Mark	4 470 409	4 470 409
	19 575 677	19 575 677
 <i>Årets anskaffningar</i>		
	-	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	19 575 677	19 575 677
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 037 736	-1 899 195
	-2 037 736	-1 899 195
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-138 543	-138 541
	-138 543	-138 541
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-2 176 279	-2 037 736
 Redovisat värde	17 399 398	17 537 941
 <i>Varav</i>		
Byggnader	12 928 989	13 067 532
Mark	4 470 409	4 470 409
 Taxeringsvärden		
Bostäder	28 400 000	28 400 000
Lokaler	697 000	697 000
Totalt taxeringsvärde	29 097 000	29 097 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>14 625 000</i>	<i>14 625 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<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	-79 495	-71 064
	-79 495	-71 064
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 813	-8 431
	-4 813	-8 431
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-84 308	-79 495
 Redovisat värde	-	4 813

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	18 666	18 116
Förutbetalda kostnader	5 637	22 470
Summa	24 303	40 586

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	495 549	1 147 479
Summa	495 549	1 147 479

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 637 500	3 062 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 347 714	6 347 714
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	9 985 214	9 410 214

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	9 985 214	9 410 214
Summa	9 985 214	9 410 214

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,400 %	2023-06-01	312 500	-	312 500	-
Stadshypotek	1,070 %	2025-09-30	516 000	-	-	516 000
Stadshypotek	1,070 %	2025-09-30	2 750 000	-	-	2 750 000
Swedbank *	4,867 %	2024-11-28	2 750 000	-	-	2 750 000
Swedbank	1,230 %	2026-11-25	3 081 714	-	-	3 081 714
Stadshypotek *	4,740 %	2024-03-01	-	950 000	62 500	887 500
Summa			9 410 214	950 000	375 000	9 985 214

* 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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	19 132	8 745
Förutbetalda intäkter	96 655	104 769
Upplupna revisionsarvoden	15 200	14 500
Upplupna driftskostnader	76 801	57 245
Summa	207 788	185 259



Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
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.

Sally Johnsson
Styrelseordförande

Julia Mägi

Viktor Öberg

Alva Kjellberg

Helena Romelsjö

Olle Karlsson

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

Malin Johannesson
Extern Revisor



Följande handlingar har undertecknats den 6 maj 2024



ÅR 240318.pdf
(78129 byte)
SHA-512: 57f644ff2ada8193d993d23931dd5fd19758d
4b2cc8269123496c419d71688ca33caa3e7b0ce22905b6
b86e2d91d55628506b595def3d31934c30c9a36d45110

Underskrifter

	2024-04-09 12:20:54 (CET) Alva Sigvarsdotter Kjellberg Undertecknat med e-legitimation (BankID)
	2024-04-16 17:26:54 (CET) Helena Romelsjö Undertecknat med e-legitimation (BankID)
	2024-04-30 15:54:52 (CET) Julia Sofia Mägi Undertecknat med e-legitimation (BankID)
	2024-04-25 09:22:45 (CET) Olle Karlsson Undertecknat med e-legitimation (BankID)
	2024-04-12 16:35:43 (CET) Sally Carolina Johnsson Undertecknat med e-legitimation (BankID)
	2024-04-09 12:07:17 (CET) Viktor Öberg Undertecknat med SMS
	2024-05-06 19:05:30 (CET) Malin Johannesson Undertecknat med e-legitimation (BankID)





Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 230101-231231, Brf Asperögatan 8

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

efa0b69fb0b798f6107945374e1a759c52b5f9a202100458a19e7c4138bcd7678daf1d46489362d6ccb98e600c2c73e029a4d4538b1aecc0e99aebfa58601f6



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Asperögatan 8 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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. Risker 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	Grund för uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Asperögatan 8 för räkenskapsåret 2023 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.	Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen. Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.	på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.
--	---

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 6 maj 2024



Revisionsberättelse Asperögatan 8.pdf
(138992 byte)
SHA-512: 8c01cda84e0e81fd68499812f33d9b6ad7f33
2a594d6ecc1a1b086547bbe8715b585122f7c2cf397f7b
1f6a643240f5d0bc998fbc6339d4f33ab9dfccfd3d91

Underskrifter

2024-05-06 19:06:49 (CET)



Malin Johannesson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse, Brf Asperögatan 8

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>
SHA-512:
30f99868f9fc49adbcf12be96206c6b6823672449ec1f6485dbe2af50121e2bfcc559e56dbbb56cc320cf98713c045c92dce634efa83840e34d336c2ee22f2fe



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

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 intäker 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



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

