



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Aschebergsgatan 32

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-12-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-10-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

#### Styrelsen

Ronny Signert	Ordförande
John Alexander Andersson Löfström	Ledamot
Leif Jonsson	Ledamot
Andreas Linde	Ledamot
Jonas Lindqvist	Ledamot
Anna Emilia Wadström	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Karolina Lövström	Ordinarie Extern	BDO
-------------------	------------------	-----

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vasastaden 27:16	2006	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

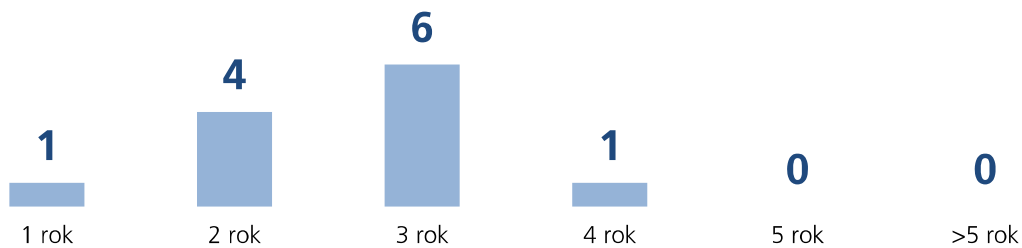
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 165 m<sup>2</sup>, varav 1 070 m<sup>2</sup> utgör boyta och 95 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Friskvård	95 m <sup>2</sup>	2026-02-28

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte till energieffektiv belysning/armatur i trapphus och hiss	2022	
Nybygge av pergola på gården	2022	Inkl trädgårdsmöbler och gasolgrill
Ny belysning på gård och i entré	2020	
Indragning av fiber	2018	Avtal med Telia
Relining av avloppsstammar	2018	
Plåtinklädning av hisschakt	2018	
Staket på gården	2018	Tryckimpregnerat trästaket mot Aschebergsgatan 30.
Åtgärder mot fukt i entré/källare	2018	Installerat avfuktare och förbättrat ventilationen i källaren.
Kontroll av avloppsstammar	2017	3 stammar
Nya maskiner i tvättstuga	2017	2 nya tvättmaskiner
Åtgärder mot fukt i entré/källare	2015	Installerat fuktskydd i yttre delen av entré/källare mot gatan.
Målning av gårdsingång	2014	Väggar och tak
Nya sopkärl	2013	Källsortering av sopor
Renovering gårdsingång	2013	Murning i golv och vägg
Belysning i gårdsingång	2013	Ny belysning
Målning av gårdsfasad och fönster	2013	Målning av fönsternischer
Balkongbyggnation	2013	Mot gården, vån 1-5
Montering lågenergilampor	2010	I trapphus för jämnare ljus, snabbare tändning
Målning	2010	Ytterdörr, gårdspport och fönster affärslokalen
Renovering av entre	2010 - 2011	Inbrottsskydd på ytterdörr
Renovering av lokal	2010 - 2011	Målning, eldragning, nya lås, renovering fasad
Stensättning av gården	2009	Gården stensattes & trädgårdsmöbler köptes in.
Ny belysning i trapphus, entre, hissplan & Gården	2009	Nya armaturer, koppla samman trapphus/hissplan & rörelsedetektor entre.
Extra fjärrvärmepump till vindslgh	2009	En speciell fjärrvärmepump installeras för vindslgh
Ventilation repareras	2009	Ventilationstrumma på taket & ventilation till hyreslokal repareras
2 Fönster renoveras	2009	2 Fönster på våning 1 & 4 renoveras då de är "immiga"
Ändring trapphus	2008	Balkongerna i trapphuset byggdes in som hissplan vid byggnation av hiss
Nyinstallation hiss	2008	Hiss byggdes i samband med vindslägenheter
Ny fjärrvärmepump etc	2008	Ny frekvensstyrd fjärrvärme pump samt kalibrering och nödventiler installerade i fjärrvärmesystemet
Renovering av tvättstuga	2006	
Omläggning av tak	2006	

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Översyn och service av hiss	2023	15-års, inkl byte av bärremmar
Maskinbyte tvättstuga	2023	Ny energieffektiv torktumlare
Översyn och service av fjärrvärmesystemet	2023	Göteborg Energi
Renovering/byte av fönster	2023-2024	Projektledning Sustend AB

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	Telia
Årlig Hissinspektion	Inspecta
Rengöring/snöröjning trottoar	Göteborg Stad Park & Natur
Hiss & Porttelefon	Telia
El rörlig	Din El
El Nät	Göteborgs Energi
Städning trapphus	ADA
Hisservice	Schindler
Ekonomisk förvaltning	SBC
Extern revision	BDO Mälardalen AB

## Föreningens ekonomi

Sedan föreningen bildades har en lägenhet hyrts ut som hyresrätt. Denna blev uppsagd under våren 2022 och en försäljning av den som bostadsrätt avslutades under sommaren 2022. Detta möjliggjorde en större amortering av föreningens bostadslån och skapade beredskap för fönsterbyte utan att behöva ta upp nya lån.

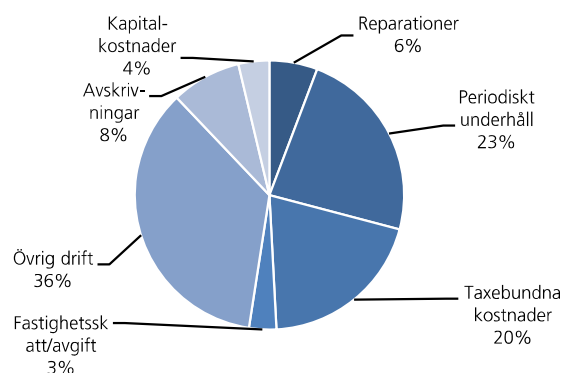
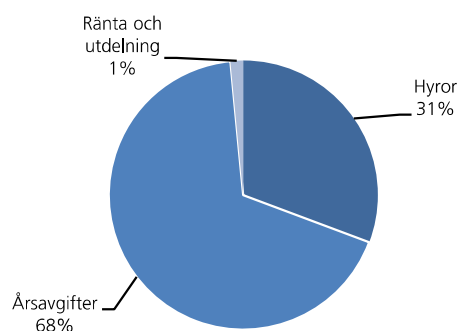
Föreningens största projekt sedan bildandet var att bygga balkonger till lägenheterna på våning 1-5. Detta projekt startade under 2012. Själva byggnationen utfördes från mars till juni 2013. Total kostnad för projektet var 1.624.169 kr. Under 2013 upprättades avtal om kapitaltillskott med samtliga bostadsrättshavare där kostnaden för respektive balkong reglerades. På detta vis har varje bostadsrättshavare betalat in ett kapitaltillskott till bostadsrättsföreningen. Totalt kapitaltillskott uppgick till 1.438.303 kr. Utgiften för hyreslägenheten på våning 1 togs i sin helhet av bostadsrättsföreningen. Projektet avslutades i januari 2014.

Föreningen har en ansamlad förlust som huvudsakligen härstammar från 2006 då bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Vasastaden 27:16. Förvärvet genomfördes genom att föreningen köpte samtliga aktier i AB Rolfast som då ägde fastigheten Vasastaden 27:16. Föreningen förvärvade sedan fastigheten från sitt helägda dotterbolag, AB Rolfast, till bokfört värde. Då fastigheten såldes till föreningen har förlusten (16.101.276 kr) uppkommit genom att aktierna i AB Rolfast skrivits ner i värde och därefter likviderats.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 598 040</b>	<b>1 274 140</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	828 343	854 561
Finansiella intäkter	12 979	453
Minskning kortfristiga fordringar	6	0
Medlemsinsatser	6 250 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	61 277	0
	<b>7 152 604</b>	<b>855 014</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	938 102	418 787
Finansiella kostnader	39 485	55 861
Minskning av långfristiga skulder	3 600 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	56 466
	<b>4 577 587</b>	<b>531 114</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 173 056</b>	<b>1 598 040</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>2 575 017</b>	<b>323 899</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens kvarvarande hyresrätt blev uppsagd under våren och en försäljning av denna som bostadsrätt avslutades under sommaren. Detta möjliggjorde en större amortering av föreningens bostadslån och skapade beredskap för fönsterbyte utan att behöva ta upp nya lån.

Under året har utrymmet på gården fräschats upp. En pergola har byggts och utrustats med trädgårdsmöbler och gasolgrill. Träd och växter planeras runt pergolan.

Belysningen i trapphus och hiss har fått ny energieffektiv och rörelsestyrd armatur.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 21

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	591	560	560	560
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 248	1 520	1 518	1 502
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 380	8 133	8 133	8 133
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	24	18	22
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	94	99	78	84
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	33	32	30
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	34	48	67	72
Soliditet (%)	71	37	36	35
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-226	290	226	207
Nettoomsättning (tkr)	828	851	825	847

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 070 m<sup>2</sup> bostäder och 95 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	13 750 525	1 487 465	0	12 263 060
Uppskrivningsfond	5 877 726	-35 103	0	5 912 829
Upplåtelseavgifter	4 762 535	4 762 535	0	0
Kapitaltillskott	1 438 303	0	0	1 438 303
Fond för yttre underhåll	851 191	97 320	0	753 871
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>26 680 280</b>	<b>6 312 217</b>	<b>0</b>	<b>20 368 063</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-15 649 010	-97 320	325 404	-15 877 094
Årets resultat	-226 331	-226 331	-290 301	290 301
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-15 875 341</b>	<b>-323 651</b>	<b>35 103</b>	<b>-15 586 793</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>10 804 939</b>	<b>5 988 566</b>	<b>35 103</b>	<b>4 781 270</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-226 331
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 586 793
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-97 320
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-15 910 444</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

248 850
<b>-15 661 594</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	828 343	850 573
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 988
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>828 343</b>	<b>854 561</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-680 139	-352 048
Övriga externa kostnader	Not 5	-257 963	-66 739
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-90 065	-90 065
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 028 167</b>	<b>-508 852</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-199 824</b>	<b>345 709</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 979	453
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 485	-55 861
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-26 507</b>	<b>-55 408</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-226 331</b>	<b>290 301</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-226 331</b>	<b>290 301</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,12	11 087 315	11 177 380
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>11 087 315</b>	<b>11 177 380</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>11 087 315</b>	<b>11 177 380</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 171 883	1 594 559
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>4 171 883</b>	<b>1 594 559</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 177	3 491
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 177</b>	<b>3 491</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 173 060</b>	<b>1 598 050</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>15 260 376</b>	<b>12 775 430</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		18 513 060	12 263 060
Uppskrivningsfond		5 877 726	5 912 829
Kapitaltillskott		1 438 303	1 438 303
Fond för yttre underhåll	Not 10	851 191	753 871
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 680 280</b>	<b>20 368 063</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-15 649 010	-15 877 094
Årets resultat		-226 331	290 301
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-15 875 341</b>	<b>-15 586 793</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>10 804 939</b>	<b>4 781 270</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 000 000	4 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 000 000</b>	<b>4 200 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 200 000	3 600 000
Leverantörsskulder		94 417	37 787
Skatteskulder		34 628	32 888
Övriga skulder		54 000	54 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	72 392	69 485
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 455 437</b>	<b>3 794 160</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 260 376</b>	<b>12 775 430</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	92 år	92 år
Standardförbättringar	92 år	92 år
Balkonger	92 år	92 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	566 957	537 372
Hyror bostäder	31 452	94 356
Hyror lokaler	225 571	218 834
Överlåtelse/pantsättning	4 347	0
Öresutjämning	16	11
	<b>828 343</b>	<b>850 573</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	0	3 988
	<b>0</b>	<b>3 988</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Städning entreprenad	22 196	20 653
	Hissbesiktning	2 021	2 954
	Gemensamma utrymmen	15 150	0
	Garage/parkering	0	7 637
	Gård	9 226	1 509
	Serviceavtal	14 866	12 842
	Förbrukningsmateriel	324	0
		<b>63 783</b>	<b>45 595</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	1 450	0
	VVS	2 670	7 415
	Elinstallationer	49 155	5 796
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 308
	Hiss	0	3 988
	Vattenskada	8 250	0
		<b>61 525</b>	<b>21 507</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	123 875	0
	Fasad	45 000	0
	Mark/gård/utemiljö	79 975	0
		<b>248 850</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	41 233	28 324
	Värme	109 189	115 547
	Vatten	42 073	38 519
	Sophämtning/renhållning	22 384	16 212
		<b>214 879</b>	<b>198 602</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	14 687	13 988
	Bredband	41 787	39 468
		<b>56 474</b>	<b>53 456</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>34 628</b>	<b>32 888</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>680 139</b>	<b>352 048</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	1 250	1 250
	Tele- och datakommunikation	8 946	1 942
	Juridiska åtgärder	9 281	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 494	20 625
	Föreningskostnader	450	450
	Fritids- och trivselkostnader	400	0
	Förvaltningsarvode	38 526	37 692
	Administration	23 352	700
	Konsultarvode	149 124	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 140	4 080
		<b>257 963</b>	<b>66 739</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Inga ersättningar har utgått</b>		
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	12 073	12 073
	Förbättringar	42 889	42 889
	Uppskrivning byggnad	35 103	35 103
		<b>90 065</b>	<b>90 065</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	5 824 984	5 824 984
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>5 824 984</b>	<b>5 824 984</b>
	<b>Akkumulerad uppskrivning</b>		
	Vid årets början	6 343 710	6 343 710
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-35 103	-35 103
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-430 879	-395 777
	<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>5 877 728</b>	<b>5 912 831</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-560 434	-505 473
	Årets avskrivningar enligt plan	-54 962	-54 962
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-615 396</b>	<b>-560 435</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>11 087 315</b>	<b>11 177 380</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 010 000	4 010 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	10 165 000	10 106 000
	Taxeringsvärde mark	22 275 000	22 832 000
		<b>32 440 000</b>	<b>32 938 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	30 800 000	31 400 000
	Lokaler	1 640 000	1 538 000
		<b>32 440 000</b>	<b>32 938 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	4	10
	Klientmedel hos SBC	147 901	544 095
	Räntekonto hos SBC	4 023 979	1 050 453
		<b>4 171 883</b>	<b>1 594 559</b>



<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början		753 871	655 057
	Reservering enligt stadgar		97 320	98 814
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	<b>Vid årets slut</b>		<b>851 191</b>	<b>753 871</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,630 %	2 000 000	2 000 000	2024-06-01
Handelsbanken	0,540 %	2 200 000	2 200 000	2023-06-01
Handelsbanken		0	3 600 000	Löst
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>4 200 000</b>	<b>7 800 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-2 200 000	-3 600 000	
		<b>2 000 000</b>	<b>4 200 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 200 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	8 310 000	8 310 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ränta	1 906	3 327
	Avgifter och hyror	70 486	66 158
		<b>72 392</b>	<b>69 485</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planeringen av det kommande fönsterbytet fortsätter, med inhyrd konsult som projektledare.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Ronny Signert  
Ordförande

John Alexander Andersson Löfström  
Ledamot

Leif Jonsson  
Ledamot

Andreas Linde  
Ledamot

Jonas Lindqvist  
Ledamot

Anna Emilia Wadström  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Aschebergsgatan 32  
Org.nr. 769611-8004

### Rapport om årsredovisningen

#### **Uttalanden**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Aschebergsgatan 32 för år 2022.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upphöra med verksamheten.

#### **Revisorns ansvar**

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Aschebergsgatan 32 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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

Stockholm enligt digital signering

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström

Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	595 000	566 957	537 000
Hyror bostäder	0	31 452	94 000
Hyror lokaler	224 000	225 571	218 000
Överlåtelse/pantsättning	0	4 347	0
Öresutjämning	0	16	0
	<b>819 000</b>	<b>828 343</b>	<b>849 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Städning entreprenad	-23 000	-22 196	-21 000
Hissbesiktning	-4 000	-2 021	-4 000
Myndighetstillsyn	0	0	-8 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-15 150	0
Gård	-10 000	-9 226	-1 000
Serviceavtal	-15 000	-14 866	-7 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-324	-1 000
	<b>-62 000</b>	<b>-63 783</b>	<b>-42 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-52 000
Gemensamma utrymmen	0	-1 450	0
VVS	0	-2 670	0
Elinstallationer	0	-49 155	-25 000
Vattenskada	0	-8 250	0
	<b>-50 000</b>	<b>-61 525</b>	<b>-77 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-57 730	0	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-123 875	0
Fasad	0	-45 000	0
Mark/gård/utemiljö	0	-79 975	0
	<b>-57 730</b>	<b>-248 850</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-44 000	-41 233	-23 000
Värme	-128 000	-109 189	-96 000
Vatten	-43 000	-42 073	-38 000
Sophämtning/renhållning	-18 000	-22 384	-24 000
	<b>-233 000</b>	<b>-214 879</b>	<b>-181 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-16 000	-14 687	-14 000
Bredband	-44 000	-41 787	-40 000
	<b>-60 000</b>	<b>-56 474</b>	<b>-54 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-31 915	-34 628	-33 000
	<b>-31 915</b>	<b>-34 628</b>	<b>-33 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-2 000	-1 250	-2 000
Tele- och datakommunikation	-3 000	-8 946	-5 000
Juridiska åtgärder	0	-9 281	0
Revisionsarvode extern revisor	-30 000	-22 494	-21 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-400	0
Förvaltningsarvode	-42 000	-38 526	-39 000
Administration	-2 000	-23 352	-2 000
Konsultarvode	-100 000	-149 124	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 140	-5 000
	<b>-185 000</b>	<b>-257 963</b>	<b>-75 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-13 000	-12 073	-13 000
Förbättringar	-43 000	-42 889	-43 000
Uppskrivning byggnad	-36 000	-35 103	-36 000
	<b>-92 000</b>	<b>-90 065</b>	<b>-92 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-771 645</b>	<b>-1 028 167</b>	<b>-554 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>47 355</b>	<b>-199 824</b>	<b>295 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	12 979	0
Låneräntor	-35 000	-39 439	-52 000
Räntekostnader skattekonto	0	-6	0
Övriga räntekostnader	0	-40	0
	<b>-35 000</b>	<b>-26 507</b>	<b>-52 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>12 355</b>	<b>-226 331</b>	<b>243 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!





Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)