

# Brf Asperögatan 8

Årsredovisning 2023

**BREDABLICK**





Årsredovisning för  
**Brf Asperögatan 8**  
769614-2301  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Sally Johnsson	Ordförande	2024
Julia Mägi	Ledamot	2024
Viktor Öberg	Ledamot	2024
Alva Kjellberg	Ledamot	2024
Helena Romelsjö	Ledamot	2024
Olle Karlsson	Ledamot	2024

#### 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 reparationer**Årets 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 vårstädagen 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>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
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.

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

**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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 063 588	1 026 281
Övriga rörelseintäkter	3	16 025	108 259
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 079 613</b>	<b>1 134 540</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 258 535</b>	<b>-1 009 106</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 178 922</b>	<b>125 434</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		7 804	668
Räntekostnader		-218 903	-126 815
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-211 099</b>	<b>-126 147</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 390 021</b>	<b>-713</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 390 021</b>	<b>-713</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
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
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		17 399 398	17 542 754
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
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
<b>Kassa och bank</b>	13	495 549	1 147 479
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		536 855	1 201 843
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		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>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		11 192 095	11 192 095
Underhållsfond		-	275 402
Summa bundet eget kapital		11 192 095	11 467 497
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 108 228	-2 382 917
Årets resultat		-1 390 021	-713
Summa fritt eget kapital		-3 498 249	-2 383 630
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 693 846</b>	<b>9 083 867</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	6 347 714	6 347 714
Summa långfristiga skulder		6 347 714	6 347 714
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
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
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 936 253</b>	<b>18 744 597</b>

**Kassaflödesanalys**

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

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

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

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

**Underhåll/underhållsfond**

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

**Värderingsprinciper m m**

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

**Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader 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
<b>Summa</b>	<b>1 063 588</b>	<b>1 026 281</b>

\* 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
<b>Summa</b>	<b>16 025</b>	<b>108 259</b>

\* 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	-
<b>Summa</b>	<b>65 266</b>	<b>70 465</b>

\* Avser åtgärder efter obligatorisk ventilationskontroll.

**Not 5 Planerat underhåll**

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

**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
<b>Summa</b>	<b>459 232</b>	<b>438 339</b>

**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
<b>Summa</b>	<b>94 974</b>	<b>185 175</b>

\* 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
<b>Summa</b>	<b>24 150</b>	<b>23 800</b>
Sociala avgifter	7 587	7 477
<b>Summa</b>	<b>31 737</b>	<b>31 277</b>

**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
<b>Summa</b>	<b>143 356</b>	<b>146 972</b>



**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<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>
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	 <b>19 575 677</b>	 <b>19 575 677</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 037 736	-1 899 195
	<u>-2 037 736</u>	<u>-1 899 195</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-138 543	-138 541
	<u>-138 543</u>	<u>-138 541</u>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	 <b>-2 176 279</b>	 <b>-2 037 736</b>
 <b>Redovisat värde</b>	 <b>17 399 398</b>	 <b>17 537 941</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	12 928 989	13 067 532
Mark	4 470 409	4 470 409
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	28 400 000	28 400 000
Lokaler	697 000	697 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>29 097 000</b>	<b>29 097 000</b>
<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
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	84 308	84 308
	<u>84 308</u>	<u>84 308</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
	-	-
	<u>84 308</u>	<u>84 308</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>84 308</b>	<b>84 308</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-79 495	-71 064
	<u>-79 495</u>	<u>-71 064</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 813	-8 431
	<u>-4 813</u>	<u>-8 431</u>
	<u>-84 308</u>	<u>-79 495</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-84 308</b>	<b>-79 495</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>4 813</b>

**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
<b>Summa</b>	<b>24 303</b>	<b>40 586</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	495 549	1 147 479
<b>Summa</b>	<b>495 549</b>	<b>1 147 479</b>

**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	-	-
<b>Summa</b>	<b>9 985 214</b>	<b>9 410 214</b>

**Not 15 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	9 985 214	9 410 214
<b>Summa</b>	<b>9 985 214</b>	<b>9 410 214</b>

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
<b>Summa</b>			<b>9 410 214</b>	<b>950 000</b>	<b>375 000</b>	<b>9 985 214</b>

\* 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
<b>Summa</b>	<b>207 788</b>	<b>185 259</b>

**Not 17 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	10 360 000	10 360 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 360 000</b>	<b>10 360 000</b>

**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 handskrivna 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

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.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 överträdelse 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



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 handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 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 intäker 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 intäker**

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 intäker 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 intäker.

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

