



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ascheberg 29

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ascheberg 29

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2020.
- 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 1991-07-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2005-12-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Per Wiklund	Ordförande
Petra Rydergård	Vice ordförande
Christoffer Hallberg	Ledamot
Oskar Holmblad	Ledamot
Jimmy Linde	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Gunilla Olmarker	Ordinarie Extern
------------------	------------------

Valberedning

Mikael Britschgi
Renato Rumstajn

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Vasastaden 23:5	2005	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1915 och består av 1 flerbostadshus.

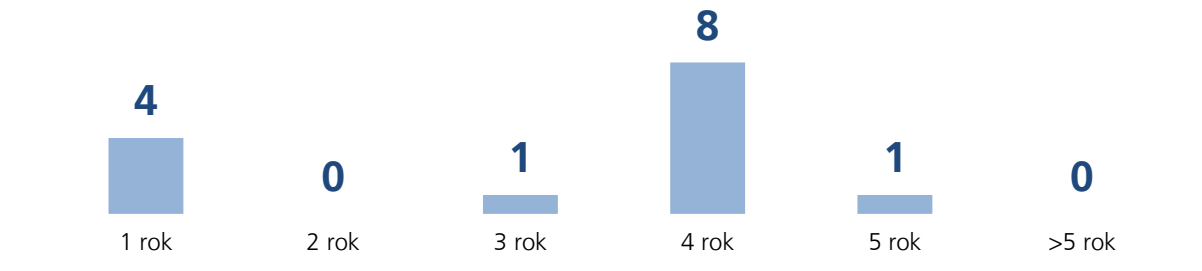
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 235 m², varav 1 205 m² utgör lägenhetsyta och 30 m² utgör lokalyta (garage).

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2020. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av styrdator till hiss	2017	
Ombyggnad lägenhet från lokal till bostad	2017	
Renovering trapphus/entré	2016	
Underhållsspolning av avloppsstammar	2016	
Byte av fönster fasad	2014	Nya isolerande fönster
Indragning fiberoptisk kabel	2013	
Byte av vattenledning	2010	Läckande värmeledning i botten av fastigheten har bytts ut
Optimering av värmesystemet	2010	
Elstambyte	2008	
Renovering av balkonger	2008	Baksidan 2008. 2006 Framsidan
Omläggning av tak	2006	
Omputsning av fasad		Viss renovering under 2006
Planerat underhåll	År	
Relining avloppsstammar	2018	
Reparation av mur (baksida) och underhåll av gård	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

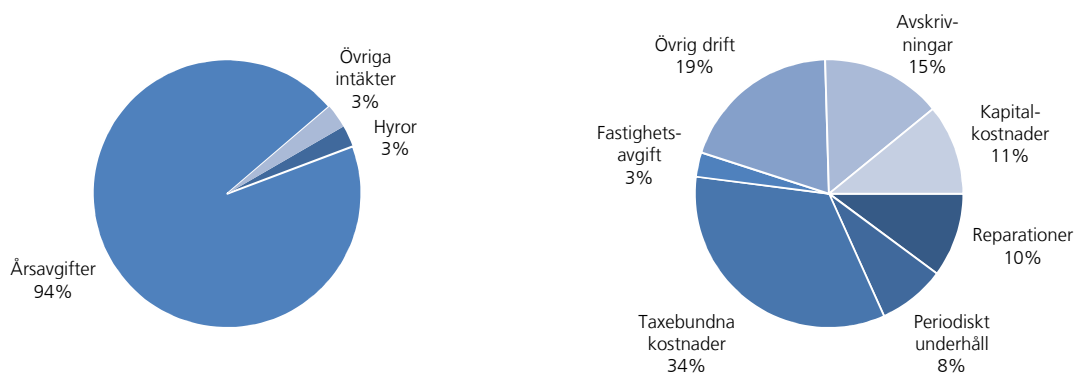
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	552 479	697 745
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	688 612	665 953
Finansiella intäkter	2	103
Ökning av kortfristiga skulder	0	8 921
	688 614	674 977
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	499 391	747 472
Finansiella kostnader	72 425	72 382
Ökning av kortfristiga fordringar	685	388
Minskning av kortfristiga skulder	8 395	0
	580 896	820 242
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	660 197	552 479
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	107 718	-145 266

*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 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrdatoren till fastighetens hiss har bytts ut. En lägenhet har efter beviljat bygglov byggts om från lokal till bostad.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	540	540	540	540
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 719	5 719	5 719	5 719
Elkostnad/m ² totalyta	7	6	6	6
Värmekostnad/m ² totalyta	113	123	113	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	31	27	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	59	59	60	98
Soliditet (%)	73	73	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	20	-251	46	-367
Nettoomsättning (tkr)	669	666	676	673

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 205 m² bostäder och 30 m² lokaler (garage).

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	17 750 402	0	0	17 750 402
Upplåtelseavgifter	2 002 801	0	0	2 002 801
Fond för yttre underhåll	98 169	98 169	-140 378	140 378
S:a bundet eget kapital	19 851 372	98 169	-140 378	19 893 581
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 013 288	-98 169	-110 555	-804 563
Årets resultat	19 663	19 663	250 933	-250 933
S:a ansamlad förlust	-993 624	-78 506	140 378	-1 055 497
S:a eget kapital	18 857 748	19 663	0	18 838 084

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	19 663
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-915 118
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-98 169</u>
summa balanserat resultat	-993 624

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>54 715</u>
att i ny räkning överförs	-938 909

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	668 653	665 953
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 959	0
Summa rörelseintäkter		688 612	665 953
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-416 436	-667 588
Övriga externa kostnader	Not 5	-69 813	-68 338
Personalkostnader	Not 6	-13 142	-11 546
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-97 135	-97 135
Summa rörelsekostnader		-596 525	-844 607
RÖRELSERESULTAT		92 086	-178 654
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	103
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 425	-72 382
Summa finansiella poster		-72 423	-72 279
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		19 663	-250 933
ÅRETS RESULTAT		19 663	-250 933

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	25 190 486	25 287 620
Summa materiella anläggningstillgångar	25 190 486	25 287 620
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	25 190 486	25 287 620
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	684 296	575 893
Summa kortfristiga fordringar	684 296	575 893
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	684 296	575 893
SUMMA TILLGÅNGAR	25 874 782	25 863 513

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 753 203	19 753 203
Fond för yttre underhåll	Not 10	98 169	140 378
Summa bundet eget kapital		19 851 372	19 893 581
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 013 288	-804 563
Årets resultat		19 663	-250 933
Summa fritt eget kapital		-993 624	-1 055 497
SUMMA EGET KAPITAL		18 857 748	18 838 084
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 891 500	6 891 500
Summa långfristiga skulder		6 891 500	6 891 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		21 141	25 642
Skatteskulder		38 622	37 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	65 771	71 073
Summa kortfristiga skulder		125 534	133 929
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 874 782	25 863 513

Noter

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.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	250 år	250 år
Fastighetsförbättringar	10 år, 50 år	10 år, 50 år
Fönster	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	650 650	650 650
Hyror garage	18 000	15 300
Öresutjämning	3	3
	668 653	665 953

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	15 976	0
Återbäring försäkringsbolag	3 983	0
	19 959	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	15 804	15 520
	Hissbesiktning	1 700	1 673
	Gemensamma utrymmen	318	0
	Gård	0	507
	Serviceavtal	11 917	3 374
	Förbrukningsmateriel	160	644
		29 899	21 718
	Reparationer		
	Entré/trapphus	3 625	0
	VVS	0	1 875
	Värmeanläggning/undercentral	16 283	0
	Elinstallationer	1 663	0
	Hiss	26 358	5 669
	Tak	0	7 750
	Garage/parkering	4 381	0
	Vattenskada	15 176	0
		67 486	15 294
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	41 215	0
	Entré/trapphus	0	322 120
	VVS	13 500	36 113
		54 715	358 233
	Taxebundna kostnader		
	El	8 671	7 096
	Värme	139 455	152 139
	Vatten	39 313	37 846
	Sophämtning/renhållning	38 830	38 006
		226 269	235 087
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 427	18 274
		18 427	18 274
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	19 640	18 982
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	416 436	667 588
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	2 451	919
	Juridiska åtgärder	0	15 063
	Revisionsarvode extern revisor	3 750	3 750
	Föreningskostnader	2 177	2 826
	Förvaltningsarvode	33 938	33 033
	Administration	7 659	2 248
	Konsultarvode	19 838	10 500
		69 813	68 338

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	10 000	9 975
	Sociala kostnader	3 142	1 571
		13 142	11 546
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	47 908	47 908
	Förbättringar	49 227	49 227
		97 135	97 135
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 110 656	26 110 656
	Utgående anskaffningsvärde	26 110 656	26 110 656
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-823 036	-725 901
	Årets avskrivningar enligt plan	-97 135	-97 135
	Utgående avskrivning enligt plan	-920 170	-823 036
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 190 486	25 287 620
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 976 960	11 976 960
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 923 000	10 923 000
	Taxeringsvärde mark	21 800 000	21 800 000
		32 723 000	32 723 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 600 000	32 600 000
	Lokaler	123 000	123 000
		32 723 000	32 723 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	24 099	23 414
	Klientmedel hos SBC	660 197	552 479
		684 296	575 893

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	140 378	133 698
	Reservering enligt stadgar	98 169	98 169
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-140 378	-91 489
	Vid årets slut	98 169	140 378

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	1,050 %	600 000	600 000	2018-01-24
	Handelsbanken	1,050 %	3 000 000	3 000 000	2018-02-09
	Handelsbanken	1,050 %	3 291 500	3 291 500	2018-02-02
	Summa skulder till kreditinstitut		6 891 500	6 891 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			6 891 500	6 891 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 891 500 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 083 000	9 083 000

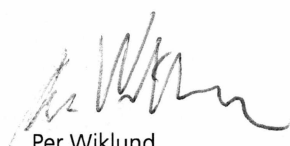
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	11 186	11 239
	Avgifter och hyror	54 585	59 834
		65 771	71 073

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen arbetar för närvarande med att planera relining av husets avloppsstammar.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 6 / 3 2018



Per Wiklund
Ordförande


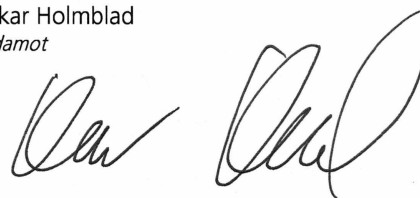


Petra Rydergård
Vice ordförande



Christoffer Hallberg
Ledamot

Oskar Holmblad
Ledamot



Jimmy Linde
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 3 2018



Gunilla Olmarker
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Aschebergsgatan 29

Org.nr 716444-9436

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Aschebergsgatan 29 avseende år 2017.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

För fullgörandet av mitt uppdrag har jag tagit del av föreningens räkenskaper och övriga handlingar som rör föreningens ekonomi under min uppdragstid.

Räkenskaperna är förda med stor ordning och noggrannhet. Likvida medel finns insatt på bank.

Revisionen har inte gett anledning till någon anmärkning, varför jag tillstyrker att årsmötet

1. fastställer den av styrelsen upprättade balansräkningen per den 31 december 2017
2. disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
3. beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Göteborg den 27 / 3 2018



Gunilla Olmarker
Revisor