

Årsredovisning

Brf Aschebergsgatan 35

716409-5924

Styrelsen för Brf Aschebergsgatan 35 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
Förvaltningsberättelse	2-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-13
Underskrifter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen vill härmed framlägga berättelse över föreningens förvaltning under räkenskapsåret 1/1 2019 – 31/12 2019.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades i maj 1976 och föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades i december 1996.

Fakta om vår förening

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vasastaden 24:2 i Göteborg som förvärvades 1976.

Byggnadens totala yta är 2 871 kvm, varav 2 793 kvm utgör lägenhetsyta och 78 kvm utgör lokalyta.

Lägenhetsförteckningen för bostadsrätter är den 31/12 2019:

1rok	2rok	3rok	4rok	>5 rok	affärslokal
1	2	7	6	5	1

Under året har en av de nya vindslägenheterna sålts.

Medlemmar

Under hela 2019 hade föreningen 19 medlemmar.

Styrelsens Verksamhetsberättelse

Styrelse

Föreningen höll ordinarie stämma 2019 den 9 april. Till föreningens styrelse valdes Åsa Weibull Moberger, Anders Olsson, Marianne Strålman och Joakim Blomgren och som suppleanter valdes Per Hörberg och Daniel Edvall. Joakim Blomgren flyttade från föreningen i september och avgick därmed från styrelsen. Under året har styrelsen haft 10 protokollförda möten och även deltagit i byggmöten med vindsgruppen.

Vindsprojektet

Vindsbygget påbörjades direkt efter juledigheterna av företaget SBT Living AB (SBT). Det inleddes med att nya förråd till föreningens gamla medlemmar byggdes efter en fördelningsplan som tidigare beslutats om. Detta innebar att ytor friställdes på vinden för bygget av 4 nya lägenheter.

Föreningen hade anlitat byggkonsulten Lars Rundstedt vars uppdrag har varit att bevaka bygget för föreningens räkning och leda byggmöten med entreprenören. På byggmötena deltog även vindsgruppen samt med tiden hela styrelsen. Lars R avgick i oktober och har därefter ersatts av Peter Andersson från företaget PE.

Vindsgruppen bestod av 4 personer, Anders Olsson, Anna Dalbro, Carl Waern och Hans Holm varav Anders Olsson även representerat styrelsen. Deras uppdrag var att följa upp medlemmarnas intresse i bygget och informera, till medlemmarna om bygget och till entreprenören om medlemmarnas behov med mera.

Lägenheterna (exploatering)

Bygglovet hade godkänt 4 lägenheter på vinden. När bygget påbörjades var inte ytorna på de nya lägenheterna helt fastställda. De nya lägenheterna på vinden skall enligt avtalet med entreprenören ha förrådsytor i lägenheterna. I september beslutade dock styrelsen att avsätta två kvm per lägenhet i källarutrymme, (totalt 8 kvm) som förrådsyta till de 4 vindslägenheterna. Hissen skulle under året ha förlängts ytterligare en våning. Detta arbete kvarstår då det inte påbörjades under 2019.

Under 2019 upplät föreningen vindslägenheter till SBT Living AB (SBT). Förutom bolagets åtagande att färdigställa lägenheterna till bostäder har föreningen beställt andra arbeten i fastigheten som skulle varit slutbesiktigade senast den 29:e november 2019. Det råder meningsskiljaktighet mellan föreningen och SBT Living AB (SBT) avseende tecknade avtal. SBT har riktat skadeståndskrav som föreningen har bestritt. Föreningen har i sin tur motkrav varför diskussioner kring tvistigheterna förs med hjälp av juridiskt biträde.

Entreprenörarbeten

I underhållsplanen från 2014 var taket högprioriterat. Både den del av taket som hade tegelpannor och delen med plåttak behövde läggas om. Hela arbetet med taket var i stort avslutat vid årsskiftet 2019/20. Balkongerna på husets framsida var också i behov av renovering. Arbetet utfördes under året. Bägge arbetena utfördes av SBTs entreprenörskap.

Vattenskador

Under året har huset drabbats av vattenskador. Majoriteten av dessa har orsakats av bygget och ansvaret för vattenskadorna har då entreprenören (SBT) tagit antingen genom att åtgärda dem själva eller genom sitt försäkringsbolag. Lägenheter som fått vattenskador under året är lägenheterna 1, 4, 10, 13, 15, 16.

Vattenskada i badrum har inträffat i lägenhet 8. Detta kommer att belasta vår försäkring. Den vattenskadan drabbade även lägenheten 5, som ligger under lägenhet 8.

Avtal

Avtalet med ComHem sades upp i början av september. Nytt avtal gäller från 5 maj 2020.

Elavtal med Göteborgs Energi löpte ut första november. Det ingicks ett nytt med rörliga priser.

Försäkringsavtalet med Länsförsäkringar förnyades första november.

Månadsavgifterna

För att kompensera för störningar som uppkom under bygget så hade dåvarande styrelse redan i slutet av 2018 beslutat att lämna rabatt på månadsavgiften under byggtiden. Rabatten på avgiften gällde ej balkongavgifterna.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusentals kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	557	11 405	1 040	1 074
Resultat efter finansiella poster	-1 906	10 626	144	31
Soliditet %	74	76	65	64

FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	Medlems insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 639 049	11 686 326	294 164	104 015	10 626 473
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering fond yttre underhåll			40 438		
RESULTATDISPOSITION					
Anspråktagande av uppskrivningsfond					
Balanseras i ny räkning				10 586 035	-10 626 473
Årets resultat					-1 906 244
Belopp vid årets utgång	3 639 049	11 686 326	334 602	10 690 050	-1 906 244

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att

årets resultat	-1 906 244
jämte balanserad vinst	10 690 050
	<u>8 783 806</u>

behandlas sålunda att

reservering av fond för yttre underhåll enligt stadgarna	40 438
balanseras i ny räkning	8 743 368
	<u>8 783 806</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING K3

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	556 689	11 404 821
Summa rörelseintäkter		556 689	11 404 821
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	Not 2	-853 223	-79 687
Driftskostnader	Not 2	-511 357	-522 536
Personalkostnader	Not 3	-28 064	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 4, 6, 7, 8	-293 422	-74 087
Övriga rörelsekostnader	Not 5	-665 000	0
Summa rörelsekostnader		-2 351 066	-676 310
Rörelseresultat		-1 794 378	10 728 511
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 867	-102 038
Summa finansiella poster		-111 867	-102 038
Resultat efter finansiella poster		-1 906 244	10 626 473
Resultat före skatt		-1 906 244	10 626 473
Årets resultat		-1 906 244	10 626 473

BALANSRÄKNING K3

TILLGÅNGAR

		2019	2018
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	26 153 532	22 208 769
Byggnadsinventarier och installationer	Not 7	40 194	46 201
Summa materiella anläggningstillgångar		26 153 726	22 254 970
 Summa anläggningstillgångar		 26 193 726	 22 254 970
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		270 471	31 584
Förutbetalda kostnader		80 970	72 375
Summa kortfristiga fordringar		351 441	103 959
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 287 774	12 192 210
Summa kassa och bank		6 287 774	12 192 210
 Summa omsättningstillgångar		 6 639 215	 12 296 169
 SUMMA TILLGÅNGAR		 32 832 941	 34 551 139

EGET KAPITAL & SKULDER

Eget kapital		2019	2018
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 639 049	3 639 049
Uppskrivningsfond		11 686 326	11 686 326
Fond för yttre underhåll		334 602	294 164
Summa bundet eget kapital		15 659 977	15 619 539
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 690 050	104 015
Årets resultat		-1 906 244	10 626 473
Summa fritt eget kapital		8 783 806	10 730 488
Summa eget kapital		24 443 783	26 350 027
Långfristiga skulder			
Skuld kreditinstitut	Not 9	7 979 500	7 979 500
Summa långfristiga skulder		7 979 500	7 979 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		121 742	40 232
Övriga skulder		1 158	89
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	286 758	181 291
Summa kortfristiga skulder		409 658	221 612
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER		32 832 941	34 551 139

NOTER

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att företaget valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket ÅRL och inte räknat om jämförelsetalen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har delats upp på komponenterna stomme, balkonger gårdssida, fasad, fönster, el, värmesystem, tak 2019-09-01, hiss och balkonger gatufasad 2019-09-01. Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar. Beräknade restvärden efter nyttjandeperiodens slut uppgår till försumbara belopp och hänsyn har därför inte tagits till dessa.

Avskrivningar materiella anläggningstillgångar

Byggnadskomponenter	1-20%
Inventarier	5%
Installationer	10%

Intäkter

Årsavgifter redovisas linjärt över perioden intäkten avser.

Not 1	Nettoomsättning	
	2019	2018
Årsavgift	907 513	907 513
Rabatt årsavgift	-416 008	0
Balkongavgift	65 184	65 184
Övrig intäkt	0	1 608
Vinst vid avyttring av vind	0	10 430 516
Total nettoomsättning	556 689	11 404 821

Not 2 Rörelsens kostnader		
	2019	2018
Fastighetskostnader		
Underhåll och reparationer	-809 746	-39 577
Hiss	-12 688	-11 091
Fastighetsskatt	<u>-30 809</u>	<u>-29 019</u>
	-853 223	-79 687
Driftskostnader		
Trappstädning	-19 834	-18 976
Klotter	-2 068	-4 097
Trädgårdsskötsel	-1 916	-4 313
SBC årsavgift	-4 210	-4 120
Administration	-29 329	-31 750
Konsultation	-4 031	0
Vatten	-45 369	-41 695
Värme	-210 668	-244 774
El	-20 939	-19 248
Renhållning trottoar	-12 678	-11 958
Renhållning sopor	-28 726	-27 574
Kabel-TV	-24 754	-24 229
Fastighetsförsäkring	-63 898	-68 261
Anticimex	-3 080	-3 052
Diverse	<u>-39 857</u>	<u>-18 489</u>
	-511 357	-522 536
Totalt rörelsens kostnader exkl avskrivning	-1 364 580	-602 223

Not 3 Personalkostnader		
	2019	2018
Styrelsearvoden	-22 000	0
Sociala avgifter	<u>-6 064</u>	<u>0</u>
Summa personalkostnader	-28 064	0

Not 4 Avskrivningar		
	2019	2018
Byggnad	-287 415	-68 080
Inventarier	-2 044	-2 044
Installationer	<u>-3 963</u>	<u>-3 963</u>
Planenliga avskrivningar	-293 422	-74 087

Not 5 Övriga rörelsekostnader		
	2019	2018
Övriga rörelsekostnader	-665 000	0

Avser återbetalning till köpare av lägenheter.

Not 6 Byggnader och mark		
Mark	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	1 984 000	1 984 000
Ingående uppskrivning	7 703 000	7 703 000
Försäljningar/utrangeringar	<u>0</u>	<u>0</u>
Bokfört värde	9 687 000	9 687 000
Byggnad		
Byggnad ingående anskaffningsvärde	2019	2018
Stomme	4 955 592	4 955 592
Balkonger gårdssida	396 447	396 447
Fasad	462 522	462 522
Fönster	264 298	264 298
El	66 075	66 075
Värmesystem	132 149	132 149
Hiss	<u>330 373</u>	<u>330 373</u>
Summa anskaffningsvärde	6 607 456	6 607 456
Byggnad ingående uppskrivning		
Stomme	5 256 440	5 256 440
Balkonger gårdssida	420 515	420 515
Fasad	490 601	490 601
Fönster	280 343	280 343
El	70 086	70 086
Värmesystem	140 172	140 172
Hiss	<u>350 430</u>	<u>350 430</u>
Summa ingående uppskrivning	7 008 587	7 008 587
Ingående Anskaffningsvärde inklusive uppskrivning efter övergång till K3		
Stomme	10 212 032	10 212 032
Balkonger gårdssida	816 963	816 963
Fasad	953 123	953 123
Fönster	544 642	544 642
El	136 160	136 160
Värmesystem	272 321	272 321
Hiss	680 802	680 802
Årets inköp:		
Tak 2019-09-01	3 342 641	0
Balkonger gatufasad 2019-09-01	<u>889 537</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde efter övergång till K3	17 848 221	13 616 043

Avskrivningar	2019	2018
Ingående avskrivningar		
Stomme	-820 706	-769 646
Balkonger gårdssida	-65 656	-61 571
Fasad	-76 599	-71 833
Fönster	-43 771	-41 048
El	-10 943	-10 262
Värmesystem	-21 885	-20 523
Hiss	<u>-54 714</u>	<u>-51 310</u>
Summa ingående avskrivningar	-1 094 274	-1 026 194
Årets avskrivningar		
Stomme	-93 913	-51 060
Balkonger gårdssida	-18 783	-4 085
Fasad	-8 765	-4 766
Fönster	-50 087	-2 723
El	-25 043	-681
Värmesystem	-50 087	-1 362
Hiss	-12 522	-3 404
Tak 2019-09-01	-22 284	0
Balkonger gatufasad 2019-09-01	<u>-5 930</u>	<u>0</u>
Årets avskrivningar	-287 415	-68 080
Utgående avskrivningar	-1 381 689	-1 094 274
Utgående redovisat värde byggnader och mark	26 153 532	22 208 769

Not 7	Byggnadsinventarier och installationer
--------------	---

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	160 642	160 642
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 642	160 642
Ingående avskrivningar	-114 441	-108 434
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-6 007</u>	<u>-6 007</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-120 448	-114 441
Bokfört värde	40 194	46 201

Not 8	Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar
--------------	--

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	0	562 226
Inköp	0	27 258
Försäljningar/utrangeringar	<u>0</u>	<u>-589 484</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Bokfört värde	0	0

Not 9	Skulder till kreditinstitut
--------------	------------------------------------

	Räntesats	Omsättningsdatum
1 000 000	1,45 %	2022-12-01
600 000	1,45 %	2022-12-01
689 500	1,34 %	2021-12-01
300 000	1,34 %	2021-12-01
600 000	1,42 %	2021-12-30
790 000	1,28 %	2020-04-30
4 000 000	1,46 %	2023-12-01

Av bolagets långfristiga skulder förfaller 7.979.500 kr (7.979.500) senare än 5 år efter balansdagen.

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
---------------	---

	2019	2018
Fastighetsskatt	30 809	29 019
Upplupna utgiftsräntor	0	14 142
Förutbetalda medlemsavgifter	37 938	68 982
Övriga interimsskulder	<u>218 011</u>	<u>69 148</u>
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	286 758	181 291



Not 11	Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
---------------	---

Ställda säkerheter	2019	2018
Fastighetsinteckningar	<u>7 979 500</u>	<u>7 979 500</u>
Summa ställda säkerheter	7 979 500	7 979 500

Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa ansvarsförbindelser	0	0

Definitioner av nyckeltal

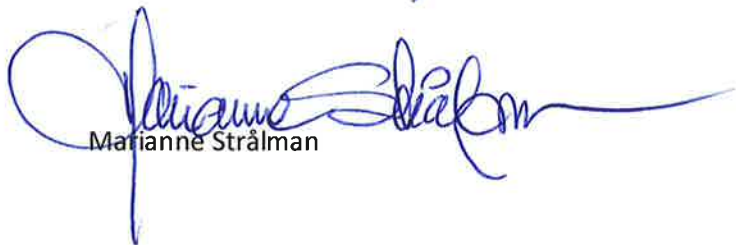
Nettoomsättning	Intäkter från medlemmarnas avgifter.
Resultat efter finansiella poster	Resultat efter räntekostnader.
Soliditet i %	Eget kapital i procent av det totala kapitalet.

UNDERSKRIFTER

Göteborg 30/6 2020


Åsa Weibull Moberger


Anders Olsson


Marianne Strålman

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den / 2020.

Mats Olsson
Auktoriserad revisor