

BRF Askungen 1.

Styrelsen för BRF Askungen 1

Org. nr: 769607 - 6442

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019.01.01-2019.12.31



BRF Askungen 1.

Styrelsen för BRF Askungen 1

Org. nr: 769607 - 6442

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019.01.01-2019.12.31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

För Bostadsrättsföreningen Askungen 1

ORDFÖRANDET HAR ORDET

Bästa medlemmar, styrelsekollegor, förvaltare och hyresgäster i BRF Askungen.

Vi har under året arbetat med att färdigställa omvandling av delar av universitetets lokaler till bostadsrättslägenheter på ca 400 kvm. Projektet kommer att medföra ökat kapital till föreningen, se vidare i förvaltningsberättelsen.

Under vintern 2017/2018 undersökte vi, genom provtagning, underhållsbehovet av fasad och tak. Beslut togs att skjuta upp underhållet till 2022.

Vi har slutfört installering av grindar till tre av våra ingångar. Syftet är att öka säkerheten och skalskyddet i vår fastighet och hålla obehöriga på avstånd.

Vi omförhandlade ännu en gång ett stort lån, 17,6 Msek, till en förmånlig ränta (0,88%) på 8 år med Handelsbanken som partner.

I slutet av 2019 genomfördes en el upphandling där vi band elpriset i 5 år. Ny elleverantör är Göteborg Energi Din EL AB med avtalsstart 2020-02-01.

Under året har vi anordnat ett par sociala aktiviteter för medlemmarna. Förutom fika med styrelsen med jämna mellanrum så hade vi ett glöggmingel i december kombinerat med lite mat serverat i restaurangen belägen i vår fastighet.

Vi har också genomfört två lyckade bouletturneringar med grillning på övre gården. VI SÖKER ER som vill vara med och ordna aktiviteter. Hör av er till styrelsen.

Det förtroendeuppdrag vi i styrelsen fått från er medlemmar förvaltar vi med respekt och ansvar med syfte att skapa ett gott boende för alla i den förening som vi gemensamt äger och därmed har ansvar för.

Vill avsluta med att tacka för det gångna verksamhetsåret och sist men inte minst rikta ett stort tack till styrelsekollegor och HSB:s förvaltning!

Annette Linton

Ordförande Askungen 1

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen innehar fastigheten Vasastaden 14:2 vilken är upplåten med tomträtt till föreningen. Det finns i denna fastighet sammanlagt 204 lägenheter (varav 20 hyresrätter) samt 6 lokaler.

Lokalyta: 6 203 kvm fördelat på 6 lokaler, hyresintäkt 2019: 8,5 milj.
Bostadsrätter: 11 891 kvm fördelat på 184 lägenheter samt 1 313 kvm fördelat på 20 hyreslägenheter. 2020 tillkommer 11 nybyggda bostadsrätter.

Lokaler och hyresrätter var per 2019-12-31 fullt uthyrda. En lokal på Thorildsgatan blir vakant 2020-02-28, lokalmäklare har anlitats för att finna en ny hyresgäst.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Föreningsgatan, Karl Gustavsgatan, Thorildsgatan samt Viktoriagatan.

Vår bostadsrättsförening är med 1 % delägare i garagesamfällighetsföreningen Linden. Övriga 99 % innehas av Ivar Kjellberg AB som också äger och hanterar samtliga av garages parkeringsplatser. Annette Linton är bostadsrättsföreningens ordinarie ledamot i samfällighetens styrelse. Samfälligheten omfattar garaget under våra hus med infart från Thorildsgatan.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 286 medlemmar.
Under året har 21 lägenheter överlåtits.

MÅL OCH VISIONER

- Ett bra boende som håller i längden.
- Att förvalta föreningens tillgångar med ett långsiktigt perspektiv, där föreningens kostnader så långt som möjligt ska bäras av dem som bor här nu.
- Vi "ser om vårt hus"
- Att ha kontroll över fastighetens tekniska installationer och se till att dessa håller god standard.
- Information som rör alla ska vara adekvat och uttömmande och nå ut skyndsamt.
- Att verka för en hög säkerhetsnivå i vårt boende.
- I förhållande till våra hyresgäster ska vi vara en professionell hyresvärd och svara för vad som är god sed i branschen.

FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-29.

Där deltog 60 medlemmar, varav 43 röstberättigade inkluderat 3 fullmakter.

Efter stämman och därefter konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse samt suppleanter under året

Annette Linton	ordförande
Claes Nordin	vice ordförande
Hans-Ove Sjövall	ledamot
Mattias Rodier	ledamot
Kerstin Bard	suppleant
Mark Frostenäs	sekreterare
Adam Andersson	ledamot
Joakim Dijner	ledamot
Neda Mitorabi	suppleant
Stig Ursing	suppleant

Nya i styrelsen blev Kerstin Bard, Neda Mitorabi, Stig Ursing, Mark Frostenäs, Adam Andersson och Joakim Dijner.

Under perioden har Mattias Rodier lämnat föreningen och därmed avgått. Även Joakim Dijner och Stig Ursing har under perioden valt att avgå av personliga skäl. Därmed har Kerstin Bard och Neda Mitorabi i egenskap av suppleanter tjänstgjort som ordinarie ledamöter.

Inför nästa period kommer följande person att avgå från styrelsen: Mark Frostenäs och nyval kommer att ske på 4 personer.

Styrelsen har under året haft 12 ordinarie sammanträden samt en stämma. Firmatecknare har varit styrelsen eller två ledamöter i styrelsen varav en är ordföranden eller vice ordföranden.

Revisorer

Revisor har varit PWC samt föreningsrevisor Daniel Hedman, vald av stämman.

Valberedning

Valberedning företräds av Christer Dijner, Elisabeth Eden och Fanny Linton, valda av stämman.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2019-01-01 med 5 % och uppgick därefter i genomsnitt till 665 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång har avgifterna höjts med 5 % den 2020-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 698 kr/m².

ÅRETS UTFÖRDA UNDERHÅLL /AKTIVITETER

Under 2019 utfördes nedanstående planerade underhåll:

- Utbytet av 3 hissar har gjorts - Viktoriagatan 32, 34 och 36
- En målningsrenovering av tvättstugorna har genomförts
- Belysningen i källargångarna har bytts ut. Vissa av armaturerna är nu försedda med batteribackup så att de lyser i ca en timma vid strömavbrott.
- I trapphusen har den ena armaturen på varje våningsplan bytts till modell med batteribackup.
- Vi har råttssäkrat föreningen genom att montera avloppsfällor i de utgående avloppen från husen
- En frånluftsfläkt på Föreningsgatan 18A har bytts ut
- En nyanläggning av nytt sophus och cykelrum på övre gården har genomförts

GDPR

Vi har upprättat en personuppgiftspolicy enligt regler för GDPR-Dataskyddsförordningen. Den finns inlagd på vår hemsida

Systematiskt Brandskyddsarbete- SBA

Brf fortsätter med det systematiska brandskyddsarbetet. Det är återkommande kontroller och rutiner som genomförs löpande under året.

Det är tyvärr fortfarande någon som tycker att det är roligt att spraya på, rita på eller sätta klistermärken på de brandskyltningar som finns för er och andras säkerhet. Det finns även dem som lämnar diverse saker och möbler i källargångarna och trapphusen.

Det är oansvarigt och kan skapa eller försvåra för räddningspersonal vid en skarp insats.

I november delades brandskyddsinformation ut i till varje bostad och vi hoppas att ni tittar igenom denna folder. Föreningens ambition är att varje enskild bostad åtminstone innehåller en brandvarnare och att den fungerar, är rätt monterad och att det byts batteri i den. Batteribytardagen 1 december.

Det är en väldigt billig livförsäkring och den ger en tidig upptäckt om brand eller annat rökigt tillbud skulle uppstå.

Det som är viktigt att förstå med brandvarnare är att den i sig självt inte gör mer än just varnar men den varnar tidigt vilket ger er som boende en möjlighet att själva släcka eller avbryta det som pågår eller ger er möjlighet att vakna och ta er ut.

OM en farlig brand skulle uppstå inne i er bostad som du/ni inte klarar av att släcka så se till att ta er ut och stänga dörren först och varna och larma sedan. Om en brand får fäste och utvecklar sig blir inte bara eran bostad totalförstörd och obeboelig under lång tid, det innebär många gånger även att grannarnas lägenheter blir rökskadade eller får vattenskador då släckvattnet från räddningstjänsten sipprar nedåt i de pyttesmå springor som faktiskt finns mellan de byggelement som huskroppen består av. Saneringsarbeten och återställning tar tyvärr ofta lång tid och skapar onödigt med besvär för alla drabbade.

Det har inte varit något större tillbud i vår förening på många år och det kan du/ni vara stolta över. Det är ett bra bevis på att ni tar ansvar.

Under det gångna året gjordes ett besök av Räddningstjänsten. De tittade på framkomligheten och vid det tillfället gjordes ett test att ställa upp stegbilen för att titta över åtkomsten då det kommit lite nya råd och rön samt ändrade förutsättningar för hur de kan och får jobba.

Det hela utvärderas av räddningstjänsten då de tittar över flera flerbostadshus och dess åtkomst för sina höjdfordon.

Till den eller dem som hittar något som verkar konstigt inom föreningens område så tveka inte att kontakta styrelsen så det kan åtgärdas.

Grindar

Grindar har installerats för följande ingångar Viktoriagatan, Föreningsgatan samt Karl Gustavsgatan.

Samtliga grindar är möjliga att passera både för bil samt persontrafik.

Persontrafik kan ske genom separat 1m bred grind utan tröskel och kan öppnas med vår befintliga tagg samt med en kod (för gäster).

Öppning av bilgrindar kommer att ske som idag, med A-nyckel.

Gemensam gruppanslutning till internet

TV och bredband: På årsstämman 2019 bestämdes att föreningen ska gå vidare med ett gruppavtal via Telenor för 135 kr i månaden.

Avtalet innehåller:

Bredband 250 mbit

Telefonipaketet mini

Samtliga hushåll kommer från december betala 135 kr i månaden via avgiften till föreningen.

Kommunikation

Löpande håller vi våra medlemmar och hyresgäster informerade om vad som händer via nyhetsbrev med mail och meddelande uppsatta i alla uppgångar. Om ni inte får något mail beror det på att ni inte anmält er till nyhetsbrevet. Det gör ni enkelt genom formuläret på startsidan på <https://brfaskungen1.se>.

Tomträttsavgäld

Vårt 10-åriga tomträttsavgäldsavta löper ut augusti 2020. Styrelsen arbetat med åtgärder för att om möjligt begränsa en befarad höjning av avgälden. Orsaken till

dessa befarade höjningar är de senaste årens kraftiga höjningar av taxeringsvärdena vilka ligger till grund för avgälden.

Vi arbetar tillsammans med 5 andra bostadsföreningar med hjälp från Wistrands advokatbyrå. Det gemensamma är att vi bestrider Göteborgs kommuns yrkande på en höjning av tomträttsavgälden, vilket för vår bostadsförening innebär en höjning som motsvarar mer än 240 %.

Nuvarande avgäld uppgår till 1575 000 kr per år. Kommunen har nu yrkat på 5430 000 kr per år. Med beaktande av den långsiktiga realräntans utveckling och prognos för denna under lång tid framöver anser vi att den yrkande tomträttsavgälden oskäligen.

Vi har även gjort en värdering av marken då avgälden bestäms på grundval av det värdet marken äger vid tiden för omprövning. Värderingen visar på ett lägre markvärde för byggrätten än kommunens uppskattade värde, vilket påverkar uträkningen av avgälden. Vi har även gjort beräkningar för utköp av tomträtten men det som kommunen i dagsläget vill ha blir en orimlig kostnad. I dagsläget väntar vi på att kallas till domstol under vårvintern 2020.

Ombyggnad av lokaler till lägenheter

Under 2018/19 startade vi en projektering för att omvandla lokaler på 400 kvm till elva nya bostadsrätter. I dagsläget håller vi på att slutföra entreprenaden och förbereder en slutbesiktning till den 23 april. Vi har bjudit in elva citymäklare, träffat sex av dem och valt en av dem, för att genomföra försäljningen. Detta kommer att ge föreningen ett bra kapitaltillskott som kan användas för vårt framtida underhåll.

Läget är åtråvärt och vi kommer att lansera ett nytt koncept i Göteborg. Våra nya studios kommer att vara mellan 29–34 kvm men upplevas som minst 15–20 kvm större med hjälp av smart fast inredning.

Hyresavtalet med Göteborgs Universitet förhindrar oss att utföra störande arbeten under de tider som tentor skrivs i deras, Göteborgs största, skrivsalar. Det har inneburit stora utmaningar med planeringen och resulterat i att vi varit tvungna att utföra arbeten med höga ljud och vibrationer både under kvällstid och helger. Vi vet om att det har inneburit olägenheter för våra medlemmar men i slutändan kommer de störliga månaderna resultera i en förening som står bättre rustad ekonomiskt i framtiden vilket kommer oss alla till gagn.

Ett exempel hur det kan se ut på en yta på 29 kvm:



PÅGÅENDE OCH KOMMANDE ARBETEN

Vår underhållsplan, som bygger på uppskattningar av teknisk livslängd, sträcker sig 30 år fram i tiden. Den är bara ett hjälpmedel vid planeringen, och föreningen har i stort kunnat följa den.

Under den kommande tioårsperioden finns större arbeten med i underhållsplanen, bl.a. förbättringar av klimatskalet genom att se över fasader och tak, samt genomföra stambyte.

Tak, fönster och fasadrenovering

Styrelsen har fattat beslut om att skjuta ett planerat tak, fönster- och fasadrenovering till 2022 då utredningar inte visat på några omgående behov av en fullskalig renovering.

Utbyte av stammar

Ett stambyte ligger i underhållsplanen på år 2024. Vi har givit HSB i uppdrag att göra en förstudie av våra system för vatten och avlopp, för att få ett bra beslutsunderlag om vad vi skall göra för åtgärder med våra stammar. Förstudien inleddes i slutet av 2019, och skall vara slutförd i början av 2020.

Utbyte av hissar

Under 2020 slutför vi utbytet av de fyra återstående hissarna - Föreningsgatan 18B, Karl Gustavsgatan 31, 33 samt Viktoriagatan 40.

Vidare planeras för renovering av fönster tillhörande lokaler i markplan 2020.

Injustering av ventilationen

En injustering av ventilationen har beställts i enlighet med beslutet vid ordinarie stämma 2019, för utförande i början av 2020.

Kontinuerligt gör vi löpande genomgång av våra hyresrätter.

Belysning

Belysningsarmaturerna på gården har med åren blivit slitna och behöver uppdateras. Eftersom den befintliga utomhusbelysningen innehåller komponenter som inte är bra för miljön så får man idag inte byta dessa delar utan vi behöver byta ut alla armaturer.

Arbetet är påbörjat där vår förhoppning är att kunna få testa lite olika armaturer så att vi kan få till ett bra slutresultat. Det är inte ett helt lätt projekt då ljuset skall vara tillfredställande där man vill ha det men samtidigt så att det inte bländar. Det skall inte heller som idag lysa in i bostäderna på de nedre våningsplanen. Styrelsens förhoppning är att lamporna är utbytta när höstmörkret gör sitt intåg.

Övervakningskameror

Styrelsen utreder om vi ska sätta upp flera kameror. Ett lämpligt första steg att börja med att få filmat vilka som kommer in från garagets båda nedre plan in i trapphusen, eller om man redan från början skall titta på mer heltäckande övervakning även av källargångarna.

Universitets planer.

Styrelsen har en dialog med universitet för att under kommande år ta över mera lokalytor som kan användas för att bygga flera lägenheter som ger ytterligare ett bra kapitalskott för föreningen. Den långsiktiga planen för universitetet är att lämna vår förening på sikt då de inte kan hantera störningar under arbetstid vilket påverkar våra större kommande underhåll

Avgiftshöjningar

För att kunna bibehålla en god ekonomi i föreningen och kunna ha en bra framförhållning för kommande underhållsarbeten och ökad tomträttsavgäld, och därmed slippa drastiska avgiftshöjningar som en del föreningar tvingats till, beslutade styrelsen till att fortsätta med måttliga avgiftshöjningar även för 2020.

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr (där inget annat anges)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	18 961	18 124	17 773	17 344	17 496
Resultat efter finansiella poster	2 208	1 443	-415	-408	-4 303
Balansomslutning	285 634	281 730	277 363	276 995	274 712
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	665	633	619	601	589
Underhållsfond	898	580	0	126	0
Soliditet i %	57	57	56	55	54
Lån per kvm	5 953	5 984	5 863	6 094	6 088
Sparande/Kassaflöde per kvm*	349	280	254	238	106
Räntekostnad per kvm	91	115	118	144	170
Belåningsgrad i % av taxeringsvärde byggnad	56%	63%	64%	66%	72%

*ytan som används i nyckeltalen ovan är föreningens totalyta som uppgår till 19 407 kvm och innefattar bostadsrätter, hyresrätter samt lokaler.

**sparande är det som återstår av nettoomsättningen när drift- samt räntekostnader betalats dividerat med förenings totalyta. Sparandet ska täcka förslitning av fastigheten.

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	134 425 264	0	0	134 425 264
Upplåtelseavgifter	29 456 300	0	0	29 456 300
Fond för yttre underhåll	580 028	0	318 172	898 200
S:a bundet eget kapital	164 461 592	0	318 172	164 779 764
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 516 382	1 443 407	-318 172	-4 391 147
Årets resultat	1 443 407	-1 443 407	2 207 992	2 207 992
S:a ansamlad vinst/förlust	-4 072 975	0	1 889 820	-2 183 155
S:a eget kapital	160 388 616	0	2 207 992	162 596 608

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 1 200 000 kr samt disposition ur underhållsfond med 881 828 kr.

RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Enligt de nya stadgarna som antogs 2016 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-4 391 147
Årets resultat	<u>2 207 992</u>
	-2 183 155

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat*	-2 183 155
----------------------	------------

*beroende på ändrade avskrivningsregler, ökade föreningens avskrivningar från och med 2014 kraftigt. Då kassaflödet ändå bedömdes vara tillräckligt, budgeterades ej för de ökade avskrivningarna. Därför har ett balanserat underskott uppstått.

Brf Askungen 1

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	18 961 041	18 124 427
Övriga rörelseintäkter	Not 2	3 616	334 118
Summa rörelseintäkter		18 964 657	18 458 545
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-9 063 845	-9 458 094
Underhållskostnader	Not 4	-881 828	-419 972
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 055 326	-1 002 004
Personalkostnader	Not 6	-312 385	-312 503
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-3 681 393	-3 598 039
Summa rörelsekostnader		-14 994 776	-14 790 613
Rörelseresultat		3 969 881	3 667 932
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 992	3 075
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 766 881	-2 227 600
Summa finansiella poster		-1 761 889	-2 224 525
Årets resultat	Not 10	2 207 992	1 443 407

Brf Askungen 1**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 265 697 844 266 783 742

Inventarier

Not 12 76 802 84 717

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 8 295 981 760 863

274 070 627 267 629 322

Summa anläggningstillgångar

274 070 627 267 629 322**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 17 825 6 805

Övriga fordringar

Not 15 8 325 009 11 163 582

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 1 720 710 1 429 176

10 063 544 12 599 563

Kortfristiga placeringar

Not 17 1 500 000 1 500 000

Kassa och bank

50 1 050

Summa omsättningstillgångar

11 563 594 14 100 613**Summa tillgångar****285 634 221 281 729 934**

Brf Askungen 1**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

163 881 564

163 881 564

Underhållsfond

898 200

580 028

164 779 764

164 461 592

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 391 147

-5 516 382

Årets resultat

2 207 992

1 443 407

-2 183 155

-4 072 975

Summa eget kapital

162 596 608**160 388 616****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

114 930 500

115 530 500

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

600 000

600 000

Leverantörsskulder

1 591 819

1 623 104

Skatteskulder

72 818

6 327

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

548 304

281 821

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

5 294 172

3 299 566

8 107 113

5 810 818

Summa skulder

123 037 613**121 341 318****Summa Eget kapital och skulder****285 634 221****281 729 934**

Brf Askungen 1

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 207 992	1 443 407
Avskrivningar	3 681 393	3 598 039
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	5 889 385	5 041 446
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-381 522	193 143
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 296 295	-1 226 633
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 804 158	4 007 956
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-8 896 388	-1 801 767
Investeringar i markanläggningar	-1 226 310	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-10 122 698	-1 801 767
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-600 000	-500 000
Inbetalda insatser samt upplåtelseavgifter	0	4 650 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-600 000	4 150 000
Årets kassaflöde	-2 918 540	6 356 189
Likvida medel vid årets början	12 658 808	6 302 619
Likvida medel vid årets slut	9 740 267	12 658 808

Brf Askungen 1

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,13%
Inventarier	20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Ombyggnad garage (2016) samt Terrassen (2017) skrivs av med 2 %, gästlägenhet (2016) skrivs av med 3,33% nytt soprum (2017) med 10%, modernisering hissar (2018-2019) med 2,5%, portar till gård (2019) med 4% samt cykel/miljöhus (2019) med 4%.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.

Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 8 245 359 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Brf Askungen 1

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	7 907 545	7 477 968
	Hyror Bostäder	1 458 012	1 528 932
	Hyror Lokaler	8 542 529	8 146 419
	Hyror gästlägenhet	31 200	28 700
	Elintäkter	459 650	480 575
	Parkeringsintäkter	465 203	407 887
	Bredbandsavgift	24 840	0
	Ovriga intäkter	72 062	53 946
		18 961 041	18 124 427
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	3 616	334 118
	*Varav försäkringsersättning	0	334 118
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 324 738	1 206 800
	Reparationer	946 217	1 789 391
	El	810 591	846 892
	Uppvärmning	1 930 645	2 111 384
	Vatten	325 643	317 358
	Sophämtning	239 389	241 384
	Övriga avgifter	365 333	297 179
	Förvaltningsarvoden	851 202	796 286
	Tomträttsavgäld	1 575 000	1 575 000
	Juridiskt arvode samt utredning tomträttsavgäld	476 564	0
	Övriga driftskostnader	218 523	276 421
		9 063 845	9 458 094
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	266 515	347 125
	VVS	134 100	72 847
	El och tele	244 736	0
	Byggnad utvändigt	206 507	0
	Utrustning	29 969	0
		881 828	419 972
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	1 020 908	944 748
	Medlemsavgifter	7 508	3 744
	Övriga externa kostnader	26 910	53 512
		1 055 326	1 002 004

Brf Askungen 1

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	150 000	177 500
	Sammanträdesersättningar	22 300	27 600
	Revisorsarvode	5 000	8 000
	Löner och andra ersättningar	62 602	31 811
	Sociala kostnader	72 483	67 592
		312 385	312 503
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	3 448 103	3 413 801
	Markanläggningar	225 375	176 323
	Inventarier	7 915	7 915
		3 681 393	3 598 039
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	4 992	3 075
		4 992	3 075
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 764 566	2 225 361
	Räntekostnader kortfristiga skulder	216	539
	Övriga finansiella kostnader	2 099	1 700
		1 766 881	2 227 600
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	2 207 992	1 443 407
	Avsättning till underhållsfond	-1 200 000	-1 000 000
	Disposition ur underhållsfond	881 828	419 972
	Resultat efter underhållspåverkan	1 889 820	863 379

Brf Askungen 1

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	294 662 331	293 260 821
Årets investeringar	1 361 270	1 401 510
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	296 023 601	294 662 331
Ingående ackumulerade avskrivningar	-32 821 673	-29 407 872
Årets avskrivningar	-3 448 103	-3 413 801
Utgående avskrivningar	-36 269 776	-32 821 673
Bokfört värde byggnader	259 753 825	261 840 658
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	6 419 086	6 419 086
Årets investeringar	1 226 310	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 645 396	6 419 086
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 476 002	-1 299 679
Årets avskrivningar	-225 375	-176 323
Utgående avskrivningar	-1 701 377	-1 476 002
Bokfört värde markanläggningar	5 944 019	4 943 084
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	265 697 844	266 783 742
Taxeringsvärde för Vasastaden 14:2		
Byggnad - bostäder	161 000 000	138 000 000
Byggnad - lokaler	46 000 000	45 000 000
	207 000 000	183 000 000
Mark - bostäder	304 000 000	220 000 000
Mark - lokaler	28 000 000	22 200 000
	332 000 000	242 200 000
Taxeringsvärde totalt	539 000 000	425 200 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	117 758	117 758
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 758	117 758
Ingående avskrivningar	-33 041	-25 126
Årets avskrivningar	-7 915	-7 915
Utgående avskrivningar	-40 956	-33 041
Bokfört värde	76 802	84 717
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående värde	760 863	360 606
Ombyggnad av lokaler till lägenheter	8 475 375	400 257
Under året kostnadsfört som underhåll	-206 507	0
Under året aktiverat	-733 750	0
Utgående värde	8 295 981	760 863

Brf Askungen 1

Noter		2019-12-31	2018-12-31		
Not 14 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar		17 825	6 805		
		17 825	6 805		
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		8 240 217	11 157 758		
Skattekonto		79 792	824		
Övrigt		5 000	5 000		
		8 325 009	11 163 582		
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		1 577 637	1 313 370		
Upplupna intäkter		143 073	115 806		
		1 720 710	1 429 176		
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2019-12-31	2020-03-31	3 mån	0,20%	1 500 000
					1 500 000
Fastränteplaceringar					1 500 000
					1 500 000
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	26133602	0,99%	2021-09-28	22 800 000	600 000
SE-Banken Bolån	31596106	1,60%	2021-12-28	1 399 000	0
Stadshypotek	219210	1,35%	2020-09-01	28 875 000	0
Stadshypotek	347710	1,20%	2020-03-04	1 125 000	0
Stadshypotek	375213	1,55%	2022-09-30	28 000 000	0
Stadshypotek	450740	1,33%	2023-09-30	15 700 000	0
Stadshypotek	522737	0,88%	2027-09-01	17 631 500	0
				115 530 500	600 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					114 930 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					112 530 500
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				160 100 000	160 100 000

Brf Askungen 1

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	600 000	600 000
Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	34 395	0
Arbetsgivaravgifter	36 024	0
Mervärdesskatt	435 684	239 620
Övriga kortfristiga skulder	42 201	42 201
	548 304	281 821
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	61 070	53 053
Övriga upplupna kostnader	1 802 929	656 547
Förutbetalda hyror och avgifter	3 430 173	2 589 966
	5 294 172	3 299 566

Göteborg 18 / 5 2020


Adam Andersson



Annette Linton



Claes Nordin



Hans-Ove Sjövall



Mark Frostenäs



Neda Mitorabi
Suppleant



Kerstin Bard
Suppleant
Vår revisionsberättelse har ~~2020-05-19~~ avgivits beträffande denna årsredovisning


Adam Andersson
Auktoriserad Revisor



Daniel Hedman
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Askungen 1, org.nr 769607-6442

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Askungen 1 för räkenskapsår 2019.

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 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen Askungen 1 för räkenskapsåret 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Göteborg den 19/5 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Adam Andersson
Auktoriserad revisor



Daniel Hedman
Förtroendevald revisor