

Brf Askungen 1 Org. Nr. 769607-6442

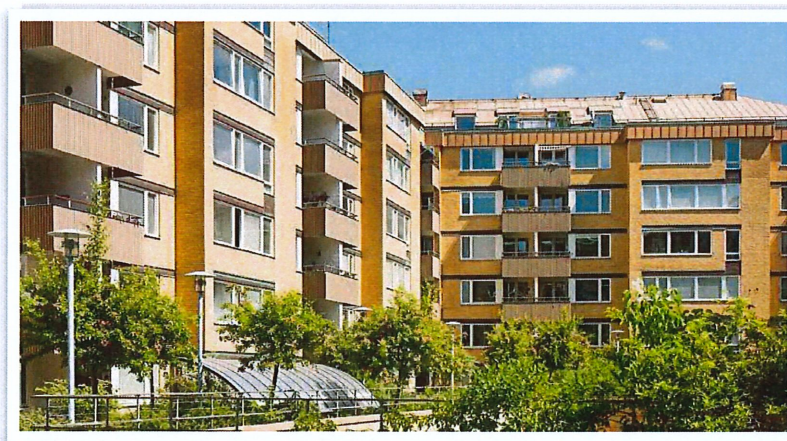
*BRF Askungen 1.*

# Styrelsen för BRF Askungen 1

Org. nr: 769607 - 6442

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

**2018.01.01-2018.12.31**



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## För Bostadsrättsföreningen Askungen 1

### ORDFÖRANDET HAR ORDET

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

Vi har under året startat en projektering gällande omvandling av universitetets lokaler till bostadsrättslägenheter på ca 400 kvm. Detta gjordes efter sommaren 2018 och är i nuläget på väg att starta upphandlingen av entreprenörer. Projektet kommer att medföra ökat kapital till föreningen, se vidare i förvaltningsberättelsen.

Ytterligare en hyreslägenhet har omvandlats till en bostadsrätt under det gångna året och har med det förstärkt vår kassa.

Då vi hade undersökt fasad och tak genom provtagning, för att identifiera kommande underhållsbehov under vinter 2017/2018 tog vi beslut att skjuta upp underhållet av tak och fasad underhållet till 2022. Istället kommer vi att laga det akuta som behövs göra i nuläget i vilket är plåtarna på taken.

Vi har slutfört en upphandling av grindar som påbörjas under kvartal 1.

Vi omförhandlade ännu en gång ett stort lån till en förmånlig ränta på 5 år med Handelsbanken som partner.

Vi genomförde ett par sociala aktiviteter för medlemmarna under detta år. Förutom fika med styrelsen med jämna mellanrum så hade vi ett glöggmingel i december i samband med en extra stämma för att få stämmans godkännande att gå vidare i omvandlingen av lokaler till 12 nya bostadsrätter. Innan sommarn hade vi en lyckad bouleturning med grillning på övre gården och på senhösten hjälptes vi åt att ställa in möblerna för vinterförvaring i samband med en grillning. 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 2018: 8,1 milj.

Bostadsrätter: 11 891 kvm fördelat på 184 lägenheter.

Hyresrätter: 1 313 kvm fördelat på 20 lägenheter.

Lokaler och hyresrätter är i dagsläget fullt uthyrda.

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 16 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.

## FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-24.

Där deltog 56 medlemmar, varav 51 röstberättigade samt 3 med 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
Lars Kiessling	ledamot
Daniel Hedman	sekreterare
Lisbeth Olsson	ledamot
Jonny Karlstedt	suppleant

Nya i styrelsen blev Mattias Rodier (ordinarie).

Inför nästa period kommer följande att avgå Jonny Karlstedt, Lars Kiessling, Lisbeth Olsson och Daniel Hedman att avgå.

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

Vid extra stämman den 11 december deltog 36 medlemmar, varav 34 röstberättigade samt 2 fullmakter.

### Revisorer

Revisor har varit PWC samt föreningsrevisor Joakim Dijnér, valda av stämman.

### Valberedning

Valberedning företräds av Christer Dijnér och Mats Skredsvik, valda av stämman.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2018-01-01 med 3 % och uppgick därefter i genomsnitt till 633 kr/m<sup>2</sup>.

Efter räkenskapsårets utgång har avgifterna höjts med 5 % den 2019-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 669 kr/m<sup>2</sup>.

## ÅRETS UTFÖRDA UNDERHÅLL /AKTIVITETER

Under 2018 utfördes nedanstående planerade underhåll:

- Utbytet av våra hissar har inletts. Vi började med de tre där vi haft flest driftstopp vilket var Viktoriagatan 38 samt Föreningsgatan 18A och C
- Lekytan har under året försetts med gummiastfalt, som ersatte de slitna fallskyddsmattorna
- En OVK-besiktning har inletts
- En hyresrätt har renoverats
- En frånluftsfläkt på Karl Gustavsgatan 33 har bytts ut
- Utemöblerna har oljats in
- Flaggstången har rengjorts och försetts med ny lina

## GDPR

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

## SBA

Vi fortsätter med brandsäkerhetsarbetet i huskropparna genom att systematiskt arbeta med att återupprätta och förbättra brandskyddet. Vi har sett över utrymningsvägarna och kompletterat skyltningen. Uppgraderad information som rör det brandtekniska för att underlätta för Räddningstjänsten i händelse av att de behöver göra en insats.

En röklucka fick bytas under året då den gamla hade ärgat och inte fungerade som den skulle. Arbetet fortgår kontinuerligt med flera återkommande kontroller under året.

## Grannsamverkan

Vårt projekt Grannsamverkan har kommit igång på ett bra sätt.

Jonny Karlstedt i vår styrelse håller i trådarna.

Målet är att vi som grannar skall hjälpas åt att ha uppsikt över vårt område.

Planerna är att finna en ansvarig i varje trappuppgång som kan samla in iakttagelser och vidarebefordra dem till styrelsen och till varandra.

Vi har redan 3 personer men vi söker givetvis fler.

Anmäl ert intresse till följande E-postadress,

[jonny.karlstedt@hotmail.com](mailto:jonny.karlstedt@hotmail.com)

eller tala med oss i styrelsen vid årsmötet och anmäl er där.

Hittills har vi ansvariga i följande uppgångar:

Viktoriagatan 32: P-O Ragnerius

Karl Gustavsgatan 33, Joakim Dijner

Karl Gustavsgatan 31, Jonny Karlstedt

## 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 har gett oss en mailadress!

## 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, men föreningen har i stort kunnat följa den.

Under den kommande tioårsperioden finns större arbeten med i underhållsplanen. De närmaste åren tar bl.a. upp förbättringar av klimatskalet på våra hus, t.ex. av fasader och tak.

Styrelsen har i år fattat beslut om att skjuta en planerad tak- och fasadrenovering till 2022 då utredningar inte visat på några omgående behov av en fullskalig renovering. Vissa mindre underhållsåtgärder på yttertak genomförs dock omgående.

Även stammar skjuts framåt till 2024 då ytskikt i badrum endast är drygt 10 år gamla (2006) samt att mängden vattenskadorna idag är minimala.

Under 2019 fortsätter utbytet av hissarna med Viktoriagatan 32, 34 och 36.

Resterande fyra hissplaneras för byte 2020. Vidare planeras för renovering av fönster tillhörande lokaler i markplan 2019 och ett byte av porttelefonisystemet 2020.

Vi har även beslutat att måla om tvättstugor och källargångar. Kontinuerligt gör vi löpande genomgång av våra hyresrätter.

För att kunna bibehålla en god ekonomi i föreningen och kunna ha en bra framförhållning för kommande underhållsarbeten, och därmed slippa drastiska avgiftshöjningar som en del föreningar tvingats till, beslutade styrelsen till att fortsätta med måttliga avgiftshöjningar även för 2019

## Grindar

Styrelsen har sedan årsskiftet arbetat för att ta fram smakfulla och kostnadseffektiva alternativ för inhägnaden av gården.

Grindar kommer / håller på att installeras under tidig vår 2019 (feb-april).

Det gäller Ingång Viktoriagatan, Föreningsgatan samt Karl Gustavsgatan med början Viktoriagatan vecka 9–10.

Arbetet är delvis väderberoende eftersom det innehåller en del gjutningsarbeten.



Samtliga grindar kommer att vara 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.

Förra stämman redovisades den enkätundersökning som ligger till grund för bygget. 75 % av alla tillfrågade önskade grindar och över 50% önskade kameraövervakning på strategiska ställen.

I första steget väljer vi därför att installera grindar för att sedan utvärdera funktion och effekt.

### **Tomträttsavgäld**

Då det 10-åriga tomträttsavgäldsavtalet för vår fastighet löper ut 2020 har styrelsen tillsammans med HSB (vår förvaltare) börjat arbeta med åtgärder för att om möjligt begränsa en befärad höjning av avgälden. Orsaken till dessa befärade höjningar är de senaste årens kraftiga höjningar av taxeringsvärdena vilka ligger till grund för avgälden. Vidare har vår förvaltare HSB Göteborg tillsammans med Riksbyggen inlett ett samarbete för att få till stånd rimligare höjningar av tomträttsavgälden då avtal löper ut. Det finns fler föreningar i centrum som är samma situation som oss, som vi dagsläget följer och har kontakt med.

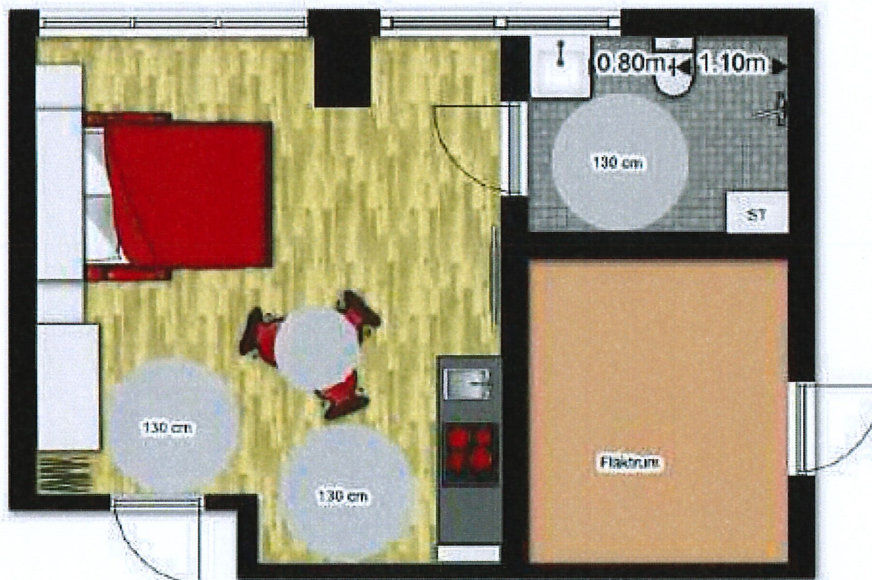
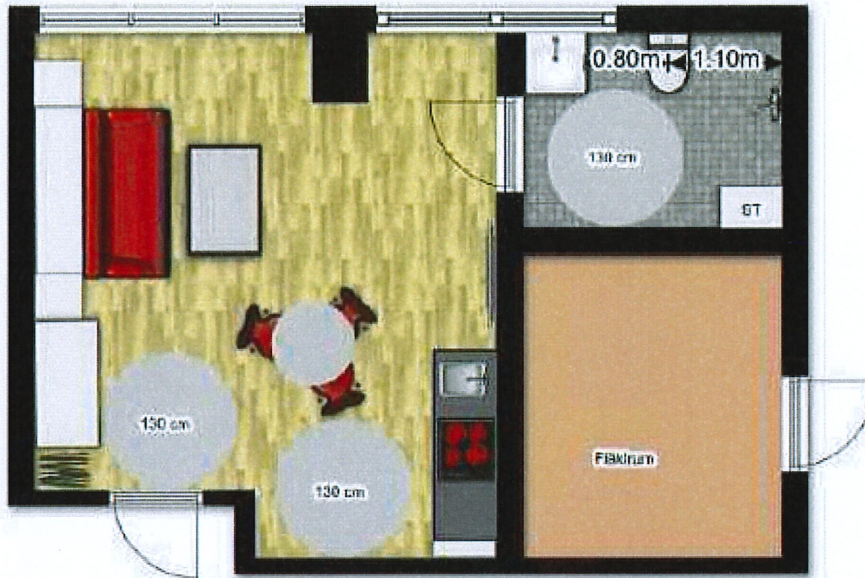
Vi kommer att fortsätta samtalet om tomträttsavgäld på stämman 2019.

### **Ombyggnad av lokaler till lägenheter**

Under 2018/19 har vi startat projektering för att omvandla lokaler på 400 kvm till bostadsrätter. Vi återfick dessa ytor från universitetet den 1 januari 2019 som i dagsläget har ca 5600 kvm kvar i föreningen. Detta kommer att ge föreningen ett bra kapitaltillskott som kan användas för vårt framtida underhåll. Planen är att bygga ett flertal mindre lägenheter som kommer att ligga i markplan. Läget är åtråvärt och med smarta inredningslösningar kommer vi att lansera ett nytt koncept i Göteborg. Lägenheterna kommer att vara mellan 27–34 kvm och planeras som en "minitvå".

I skrivande stund är vi på väg ut i en upphandling för den entreprenad som ska få färdigställa alla detaljrutningar. Vi räknar att bli klara under året om inget hakar upp sig med alla tillstånd mm.

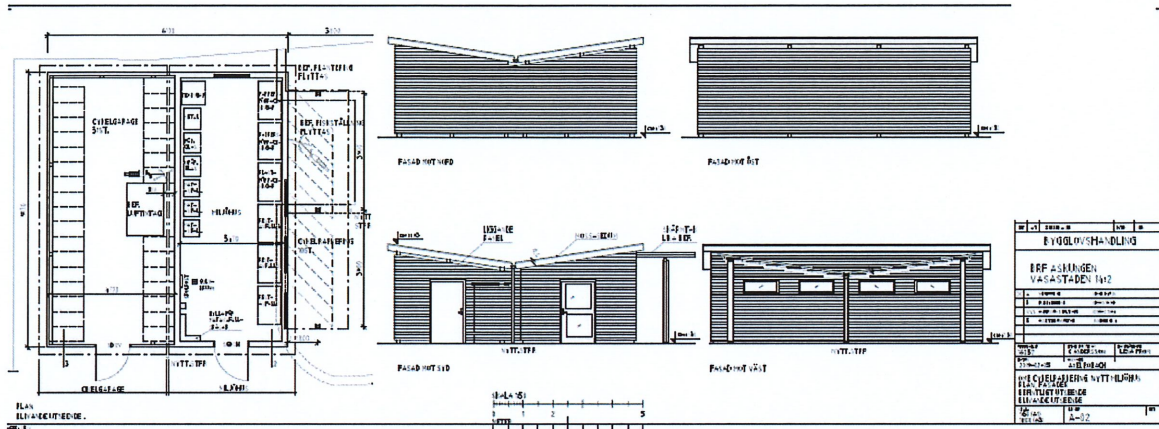
Ett exempel hur det kan se ut på en yta på 27 kvm:



### Nytt sophus på övre gården

I samband med att vi bygger nya lägenheter kommer befintliga soprum och cykelrum att försvinna för 18 A-C på Föreningsgatan. Dessa utrymmen kommer att ersättas med ett rejält större sophus med cykelrum på den övre gården i hörnet vid piskställningen.





### Upphandling av nätleverantörer till föreningen

För att nyttja styrkan av att bo i en förening arbetar styrelsen med att se över fördelarna med ett kollektivt avtal för att få ett betydligt bättre pris från leverantör. Se medföljande proposition.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

tkr (där inget annat anges)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	18 124	17 773	17 344	17 496	19 473
Resultat efter finansiella poster	1 443	-415	-408	-4 303	-2 443
Balansomslutning	281 730	277 363	276 995	274 712	281 032
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm BR	633	619	601	589	577
Underhållsfond	580	0	126	0	3 806
Soliditet i %	57	56	55	54	54
Lån per kvm*	5 984	5 863	6 094	6 088	6 138
Sparande** kr per kvm*	280	254	238	106	190
Räntekostnad per kvm*	115	118	144	170	198
Belåningsgrad i % av taxeringsvärde byggnad	63%	64%	66%	72%	73%

\*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 föreningens totalyta. Sparandet ska täcka förslitning av fastigheten.

**FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående årsresultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	133 502 382	0	922 882	134 425 264
Upplåtelseavgifter	25 729 182	0	3 727 118	29 456 300
Fond för yttre underhåll	0	0	580 028	580 028
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>159 231 564</b>	<b>0</b>	<b>5 230 028</b>	<b>164 461 592</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 521 634	-414 720	-580 028	-5 516 382
Årets resultat	-414 720	414 720	1 443 407	1 443 407
<b>S:a ansamlad vinst/förlust</b>	<b>-4 936 354</b>	<b>0</b>	<b>863 379</b>	<b>-4 072 975</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>154 295 209</b>	<b>0</b>	<b>6 093 407</b>	<b>160 388 616</b>

\*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt disposition ur underhållsfond med 419 972 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	-5 516 382
Årets resultat	<u>1 443 407</u>
	-4 072 975

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat*	-4 072 975
----------------------	------------

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

Genom övergången till redovisning enligt K3 från och med år 2018, ökade avskrivningarna ytterligare. Då K3 bygger på förslitningen av fastigheten framförallt redovisat genom avskrivning av komponenter, så har avsättningen till underhållsfonden minskats.

**Brf Askungen 1**

<b>Resulträkning</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	18 124 427	17 772 695
Övriga rörelseintäkter	Not 2	334 118	1 678 961
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>18 458 545</b>	<b>19 451 657</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-9 458 094	-8 968 855
Underhållskostnader	Not 4	-419 972	-2 836 431
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 002 004	-1 012 296
Personalkostnader	Not 6	-312 503	-319 662
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-3 598 039	-4 366 637
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 790 613</b>	<b>-17 503 881</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 667 932</b>	<b>1 947 775</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 075	2 761
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 227 600	-2 365 257
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 224 525</b>	<b>-2 362 496</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>1 443 407</b>	<b>-414 720</b>

**Brf Askungen 1****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 266 783 742 268 972 356

Inventarier

Not 12 84 717 92 632

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 760 863 360 607

267 629 322 269 425 595

Summa anläggningstillgångar

**267 629 322 269 425 595****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 6 805 8 013

Övriga fordringar

Not 15 11 163 582 4 883 731

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 1 429 176 1 545 823

12 599 563 6 437 567

Kortfristiga placeringar

Not 17 1 500 000 1 500 000

Kassa och bank

1 050 0

Summa omsättningstillgångar

**14 100 613 7 937 567****Summa tillgångar****281 729 934 277 363 162**

**Brf Askungen 1****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

163 881 564

159 231 564

Underhållsfond

580 028

0

164 461 592159 231 564*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-5 516 382

-4 521 634

Årets resultat

1 443 407

-414 720

-4 072 975-4 936 354

Summa eget kapital

**160 388 616****154 295 209****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

115 530 500

116 030 500

*Kortfristiga skulder*

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

600 000

1 000 000

Leverantörsskulder

1 623 104

1 342 121

Skatteskulder

6 327

195 842

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

281 821

459 009

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

3 299 5664 040 480

5 810 818

7 037 452

Summa skulder

**121 341 318****123 067 952****Summa Eget kapital och skulder****281 729 934****277 363 162**

**Brf Askungen 1**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 443 407	-414 720
Avskrivningar	<u>3 598 039</u>	<u>4 366 637</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	5 041 446	3 951 917
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	193 143	-245 222
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-1 226 633</u>	<u>1 357 732</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 007 956	5 064 427
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 801 767	-757 923
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>0</u>	<u>-79 147</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 801 767	-837 070
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-500 000	-4 000 000
Inbetalda insatser samt upplåtelseavgifter upplåten bostadsrätt*	<u>4 650 000</u>	<u>3 425 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 150 000	-575 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>6 356 189</b>	<b>3 652 357</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 302 619</b>	<b>2 650 262</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>12 658 808</b>	<b>6 302 619</b>

\*föreningen innehar ytterligare 20 hyresrätter med en yta på 1 313 kvm. Vid uppsägning upplåts dessa som bostadsrätter och innebär ett betydande tillskott för föreningens finansiering.



## **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 BFAR 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.

Byggnaden indelat i komponenter skrivs i genomsnitt av med 1,13% fördelat på olika komponenter.

Stomme/inre uh	0,81%
Stammar	0,13%
Fönster	0,08%
övrigt	1,02%

Ombyggnad garage (2016) samt Terrassen (2017) skrivs av med 2 %, gästlägenhet (2016) skrivs av med 3,33% nytt soprum (2017) med 10% samt modernisering hissar (2018) med 2,5%.

#### **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 22 % 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	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	7 477 968	7 234 758
Hyror bostäder	1 528 932	1 576 834
Hyror lokaler	8 146 419	7 989 003
Hyror gästlägenhet	28 700	24 500
Elintäkter	480 575	536 691
Parkeringsintäkter	407 887	383 287
Ovriga intäkter	53 946	27 622
	<b>18 124 427</b>	<b>17 772 695</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Ersättning för ombyggnad Universitetet	0	1 597 747
Försäkringsersättningar	334 118	76 014
Ovriga intäkter	0	5 200
	<b>334 118</b>	<b>1 678 961</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetskötsel och lokalvård	1 206 800	1 170 938
Reparationer	1 789 391	1 629 980
El	846 892	690 579
Uppvärmning	2 111 384	1 909 987
Vatten	317 358	333 323
Sophämtning	241 384	268 695
Ovriga avgifter	297 179	291 602
Förvaltningsarvoden	796 286	859 551
Tomträttsavgäld	1 575 000	1 575 000
Övriga driftskostnader	276 421	239 200
	<b>9 458 094</b>	<b>8 968 855</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	347 125	2 078 590
VVS	72 847	673 485
El och tele	0	20 848
Utrustning	0	63 508
	<b>419 972</b>	<b>2 836 431</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetskatt	944 748	940 260
Medlemsavgifter	3 744	4 136
Övriga externa kostnader	53 512	67 900
	<b>1 002 004</b>	<b>1 012 296</b>



## Brf Askungen 1

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	177 500	172 500
	Sammanträdesersättningar	27 600	29 700
	Revisorsarvode	8 000	8 000
	Löner och andra ersättningar	31 811	38 100
	Sociala kostnader	67 592	71 362
		<b>312 503</b>	<b>319 662</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	3 413 801	4 182 399
	Markanläggningar	176 323	176 323
	Inventarier	7 915	7 915
		<b>3 598 039</b>	<b>4 366 637</b>
<b>Not 8</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter skattekonto	0	1
	Övriga ränteintäkter	3 075	2 760
		<b>3 075</b>	<b>2 761</b>
<b>Not 9</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 225 361	2 358 289
	Räntekostnader kortfristiga skulder	539	518
	Övriga finansiella kostnader	1 700	6 450
		<b>2 227 600</b>	<b>2 365 257</b>
<b>Not 10</b>	<b>Årets resultat</b>		
	Redovisat resultat	<b>1 443 407</b>	<b>-414 720</b>
	Avsättning underhållsfond	-1 000 000	-1 000 000
	Disposition underhållsfond	419 972	1 125 854
	Resultat efter underhållspåverkan	863 379	-288 866



## Brf Askungen 1

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	293 260 821	293 143 149
Årets investeringar	1 401 510	117 672
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>294 662 331</u>	<u>293 260 821</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 407 872	-25 225 473
Årets avskrivningar	-3 413 801	-4 182 399
Utgående avskrivningar	<u>-32 821 673</u>	<u>-29 407 872</u>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>261 840 658</b>	<b>263 852 949</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	6 419 086	2 306 569
Årets investeringar	0	4 112 517
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>6 419 086</u>	<u>6 419 086</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 299 679	-1 123 356
Årets avskrivningar	-176 323	-176 323
Utgående avskrivningar	<u>-1 476 002</u>	<u>-1 299 679</u>
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>4 943 084</b>	<b>5 119 407</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>266 783 742</b>	<b>268 972 356</b>
Taxeringsvärde för Vasastaden 14:2		
Byggnad - bostäder	138 000 000	138 000 000
Byggnad - lokaler	<u>45 000 000</u>	<u>45 000 000</u>
	183 000 000	183 000 000
Mark - bostäder	220 000 000	220 000 000
Mark - lokaler	<u>22 200 000</u>	<u>22 200 000</u>
	242 200 000	242 200 000
Taxeringsvärde totalt	425 200 000	425 200 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	117 758	38 611
Årets investeringar	0	79 147
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>117 758</u>	<u>117 758</u>
Ingående avskrivningar	-25 126	-17 211
Årets avskrivningar	-7 915	-7 915
Utgående avskrivningar	<u>-33 041</u>	<u>-25 126</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>84 717</b>	<b>92 632</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående värde	360 606	3 832 873
Ombyggnad av Universitetet	0	1 583 308
Ombyggnad av Terrassen	0	349 444
Ombyggnad av lokaler till lägenheter	400 257	154 100
Fasadrenovering	0	206 507
Under årets kostnadsfört som underhåll	0	-1 653 108
Under året aktiverat	0	-4 112 517
	<u>760 863</u>	<u>360 606</u>

**Brf Askungen 1**

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
<b>Not 14 Kundfordringar</b>					
Hyres och avgiftsfordringar	6 805	8 013			
	<b>6 805</b>	<b>8 013</b>			
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	11 157 758	4 802 619			
Skattekonto	824	52 289			
Övrigt	5 000	28 823			
	<b>11 163 582</b>	<b>4 883 731</b>			
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	1 313 370	1 428 377			
Upplupna intäkter	115 806	117 446			
	<b>1 429 176</b>	<b>1 545 823</b>			
<b>Not 17 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2018-12-31	2019-03-31	3 mån	0,15%	1 500 000
					<b>1 500 000</b>
Fastränteplaceringar				1 500 000	1 500 000
				<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	26133602	0,99%	2021-09-28	23 400 000	600 000
SE-Banken Bolån	28842864	3,57%	2019-08-28	17 631 500	0
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	0,95%	2019-03-04	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
				116 130 500	600 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>115 530 500</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					113 130 500
<b>Ställda säkerheter:</b>					
Fastighetsinteckningar				160 100 000	160 100 000
<b>Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				<b>600 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				0	0
Mervärdesskatt				239 620	408 828
Övriga kortfristiga skulder				42 201	50 181
				<b>281 821</b>	<b>459 009</b>



## Brf Askungen 1

## Noter

2018-12-31

2017-12-31

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	53 053	81 704
Ovriga upplupna kostnader	656 547	691 064
Förutbetalda hyror och avgifter	2 589 966	3 267 712
	<b>3 299 566</b>	<b>4 040 480</b>

Göteborg 1/4 2019

Annette Linton

Claes Nordin

Daniel Hedman

Hans-Ove Sjövall

Lars Kiessling

Lisbeth Olsson Eriksson

Mattias Rodier

Vår revisionsberättelse har 2019-04-03 avgivits beträffande denna årsredovisningKlas Björnsson  
Auktoriserad revisorJoakim Dijnér  
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 år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### *Den förtroendevalda revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskulapius 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 år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 3 april 2019  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Klas Björnsson  
Auktoriserad revisor

  
Joakim Dijnér  
Förtroendevald revisor