

BRF Askungen 1.

Styrelsen för BRF Askungen 1

Org. nr: 769607 - 6442

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021.01.01-2021.12.31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

För Bostadsrättsföreningen Askungen 1

ORDFÖRANDET HAR ORDET

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

Det känns bra att vi nu åter kan träffas normalt ute i vår härliga trädgård till vårens härliga solstrålar.

Vi har under året arbetat med att projektera för en fasad, tak -och fönsterrenovering samt nya balkongfronter. Den totala entreprenadkostnaden kommer att täckas av eget kapital, bland annat från förra årets lägenhetsförsäljning.

I höstas fick vi till en utomhusaktivitet i samband med en bouletturnering och korvgrillning på övre gården. Annars har vi varit tvungna att ställa in våra regelbundna "fikor" med er medlemmar pga. rådande läge. Nu får vi hoppas att vi snart kan börja umgås igen och vi ser fram emot att ta upp flera aktiviteter under året 2022.

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 är ett privatbostadsföretag innehar fastigheten Vasastaden 14:2 vilken är upplåten med tomträtt till föreningen. Det finns i denna fastighet sammanlagt 218 lägenheter (varav 16 hyresrätter) samt 4 lokaler.

Lokalyta: 6 157 kvm fördelat på 5 lokaler varav 1 bostadsrättslokal, hyresintäkt 2021: 8,6 milj.

Bostadsrätter 12 452 kvm fördelat på 201 lägenheter samt 1 089 kvm fördelat på 17 hyreslägenheter.

Lokaler och hyresrätter var per 2021-12-31 fullt uthyrda.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Föreningsgatan, Karl Gustavsgatan, Thorilds gatan 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 garagets parkeringsplatser. Annette Linton är bostadsrättsföreningens ordinarie ledamot i samfällighetens styrelse. Samfälligheten omfattar garaget under våra hus med infart från Thorilds gatan.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 316 (310) medlemmar. Under året har 30 lägenheter överlåtit.

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 2021-06-15.

Där deltog 30 medlemmar inkluderat 2 fullmakter. Flera deltog digitalt utan att kunna rösta.

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

Styrelse samt suppleanter under året

Annette Linton	ordförande
Claes Nordin	vice ordförande (lämnade styrelsen augusti 2021)
Hans-Ove Sjövall	ledamot
David Sparrefors	ledamot
Kerstin Bard	ledamot (lämnade i december 2021)
Per-Olof Ragnerius	sekreterare
Frans Hermansson	ledamot (lämnade i december 2021)
Judit Kerékgyártó	Suppleant
Fanny Linton	suppleant

Efter en extra stämma den 16 december valdes tre nya ledamöter in och därefter har styrelsen haft följande sammansättning:

Annette Linton	ordförande
Per-Olof Ragnerius	vice Ordförande
Carola Kylin	sekreterare
Hans- Ove Sjövall	ledamot
David Sparrefors	ledamot
Christoffer Karlsson	ledamot
Eddie de Dios	ledamot
Judit Kerékgyártó	suppleant
Fanny Linton	suppleant

Nya i styrelsen blev Christoffer Karlsson, Carola Kylin, Eddie de Dios

I tur att avgå (alt. omväljas) är ordinarie ledamöterna Annette Linton, Hans-Ove Sjövall, Per-Olof Ragnerius samt suppleanterna Fanny Linton och Judit Kerékgyártó.

Styrelsen har under året haft 14 ordinarie sammanträden samt en stämma och en extra stämma. Firmatecknare har varit styrelsen eller två ledamöter i styrelsen varav en är ordföranden eller vice ordföranden.

Revisorer

Revisor har varit PWC fram tills extrastämman den 16 dec då BRF Askungen 1 valde ett samarbete med BoRevision.

Föreningsrevisor Marie Ahlqvist Karlsson blev omvald av stämman och Joakim Bond blev nyvald som suppleant.

Valberedning

Valberedning företräds av Christer Dijnér och Elisabeth Eden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2021-01-01 med 5% och uppgick därefter i genomsnitt till 733 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång har avgifterna höjts med 2,5 % den 2022-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 751 kr/m².

ÅRETS UTFÖRDA UNDERHÅLL /AKTIVITETER

Under 2021 utfördes nedanstående planerade underhåll:

- Underhållsspolning av våra avlopp
- Lackning av räcket utmed gården
- Byte av två tvättmaskiner i tvättstugan Viktoriagatan 38
- Förstudie för tak och fasad
- Byte av externrevisor från PWC till BO Revision
- Två hyresrätter har omvandlats till bostadsrätt
- En restauranglokal på hörnet Thorilds gatan /Karl Gustavsgatan har omvandlats till bostadsrättslokal.

Systematiskt Brandskyddsarbete- SBA

Arbetet fortsätter med att upprätthålla och succesivt förbättra de fasta installationer som finns för att minska effekterna om brand eller brandtillbud uppstår.

Under året som gått har de dörrar i källarna som leder från garaget in till Brf Askungens källargångar och trapphus försetts med något som heter sväll-lister. När

dessa lister utsätts för en högre värmebelastning, till exempel heta brandgaser, så kommer de att svälla och på så sätt täta glipor mellan dörr och dörrkarm vilket kommer att minska och fördröja rökutveckling av heta brandgaser att sprida sig in i våra domäner.

Alla galler till rökluckorna har försetts med en vajer för att hindra dessa från att oavsiktligt kunna rasa ner och skada någon.

Samtliga lägenheter har fått utdelat en folder om hur man själv kan förbättra sitt eget brandskydd i sin bostad samt hur man ska agera om det skulle uppstå brand i sin egen bostad eller i någon annans bostad i trapphuset. Härmed uppmanas **DU** som boende att verkligen läsa och försöka att ta till dig den information som finns där. Det kan vara helt livsavgörande att **DU** vet hur **DU** skall agera vid en brand eller annan nödsituation som kan likställas.

Målsättningen är att **DU** som lägenhetsinnehavare skall förstå att **DU** är en del av det systematiska brandförebyggande arbetet.

- Skaffa minst **EN BRANDVARNARE** och montera den korrekt, byt batteri 1 dec varje år!
- Om möjligt införskaffa en 6kg PULVERBRANDSLÄCKARE och lär dig hur den fungerar.
- Ställ inga brännbara saker där de inte skall vara.
- Stäng av de elektriska apparater som du inte använder.
- Ha uppsikt på levande ljus och släck dem om du inte kan ha koll på dem.
- Släng inte heta eller glödande föremål i soporna.
- Gör rent filter i torktumlare, i din egen eller i föreningens tvättstuga om du använt den.

Det är så många enkla saker som **DU** som privatperson kan göra för att bidra till att vi slipper de enorma skador och kostnader som en brand kan medföra. När räddningstjänsten kommer har det oftast gått för långt.

Kommunikation

Vi håller våra medlemmar och hyresgäster löpande informerade om vad som händer via nyhetsbrevet som mejlas och sätts upp i portarna månatligen i alla uppgångar.

För att ansluta dig till nyhetsbrevet:

- Gå in på brfaskungen1.se
- Fyll i din mejladress
- Klicka på bekräftelselänken som mejlas till din angivna mejladress

Hyresavtalet med Göteborgs Universitet

Är uppdelat i två avtal varav det ena har förlängts i ytterligare 3 år för att användas som bibliotek i väntan på att stationen vid Handelshögskolan är klar.

Det är på både gott och ont, samtidigt som vi har bra intäkter förhindrar de oss att utföra störande arbeten under de tider som tentor skrivs i deras skrivsalar. Den långsiktiga planen för universitetet är att lämna vår förening på sikt då de inte kan hantera störningar under arbetstid som våra större underhåll kommer att kräva.

PÅGÅENDE OCH KOMMANDE ARBETEN 2021/2022

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.

Tak, fönster och fasadrenovering

Styrelsen har fattat beslut om att genomföra planerat tak, fönster- och fasadrenovering under 2022 tom 2023 i två etapper, med början den 28 mars 2022 och avslut efter sommaren 2023. Detta kommer att påverka boende och hyresgäster. Första etappen på fastighet 1 (Föreningsgatan) pågår till och med v 31 i sommar. Del två av fastighet 1 startar v 28 och avslutas 15 november i år. Fastighet 2 (Viktoriagatan) börjar i mitten av mars 2023 tom sommaren samma år. Ni som har balkonger och terrasser behöver tömma dessa. Dörrar till balkonger kommer att spärras utifrån. Det kommer att tidvis förekomma buller och vibrationer. Kostnaden kommer att täckas av sparade medel efter lägenhetsförsäljningar.

Utbyte av stammar

Ett stambyte ligger i underhållsplanen och är påbörjat i mindre skala med filmning och spolning. Vi har gjort en förstudie av våra system för vatten och avlopp, vilket i dagsläget är vårt underlag om vilka åtgärder vi planerar att utföra med våra stammar. Planen med delaktiviteter sträcker sig från hösten 2022 tom år 2027. Det är först år 2026–27 som utbytet kan påverka badrummen i fastigheten.

Tomträttsavgäld

Vårt 10-åriga tomträttsavgäldsavta löpte ut augusti 2020. Vi valde som många andra föreningar att inte skriva på avtalet och idag är vi stämde av Göteborgs kommun och vårt ärende behandlas i Mark -och miljödomstolen. Tillsammans med många flera bostadsföreningar och med hjälp från Wistrands advokatbyrå, bestrider vi Göteborgs kommuns yrkande på en höjning av tomträttsavgälden, vilket för vår bostadsförening innebär en höjning som motsvarar mer än 245 %. Nuvarande avgäld uppgår till 1575 000 kr per år. Kommunen har nu yrkat på 5430 000 kr per år. Orsaken till dessa befarade höjningar är de senaste årens kraftiga höjningar av taxeringsvärdena vilka ligger till grund för avgälden.

Med beaktande av den långsiktiga realräntans utveckling och prognos för denna under lång tid framöver anser vi att den yrkande tomträttsavgälden oskälig samt att den värdering som kommunen uppskattat av marken är för hög i förhållande

till de insatser som krävs på mark i avröjt skick för att kunna bebygga och använda marken som den görs idag.

Idag efter flera prövningar så har kommunen insett att deras modell att räkna fram avgälden inte håller pga. att räntan som används är att betrakta som oskälig. Därav kommer nu kommun med förslag på nya modeller som fokuserar på direktavkastningskrav på marken.

Under hösten 2021 har vår Brf samt flera andra bostadsrättsföreningar förberett ett yttrande tillsammans med Wistrands angående omprövning av tomträttsavgälden som vi hoppas kommer ha en avgörande betydelse Mark-och Miljödomstolen under våren 2022.

Hyresrätter

Kontinuerligt gör vi löpande genomgång av våra hyresrätter. Vi har under året omvandlat två hyresgästlägenheter till bostadsrätt och fått ett bra kapitaltillskott. Vi har ytterligare en som kan omvandlas, men kommer först att användas som etableringsbod för dem som arbetar med tak och fasad entreprenaden.

Nytt passagesystem

Föreningens passage- och porttelefonsystem kommer att bytas under 2022 då det befintliga inte längre går att underhålla. Det nya systemet kommer inte att ha fasta svarsapparater i lägenheterna, utan i stället bygga på uppringning till valfritt telefonnummer. I samband med bytet överväger styrelsen att införa digitalt boknings- och tillträdessystem i tvättstugorna samt digitala anslagstavlor i entréerna, en upphandling av passersystem med dessa tillägg har därför genomförts.

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 2022 och ett par år framåt.

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr (där inget annat anges)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	20 386	19 852	18 961	18 124	17 773
Resultat efter finansiella poster	2 707	2 977	2 208	1 443	-415
Balansomslutning	324 582	302 507	285 634	281 730	277 363
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	733	698	665	633	619
Underhållsfond	1 784	1 553	898	580	0
Soliditet i %	63	60	57	57	56
Lån per kvm	5 712	5 806	5 953	5984	5 863
Sparande/Kassaflöde per kvm**	379	371	349	280	254
Räntekostnad per kvm	61	70	91	115	118
Belåningsgrad i % av taxeringsvärde byggnad	55%	56%	56%	63%	64%

*ytan som används i nyckeltalen ovan är föreningens totalyta som uppgår till 19 796 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	137 137 611	0	3 583 484	140 721 095
Upplåtelseavgifter	42 118 953	0	16 041 516	58 160 468
Fond för yttre underhåll	1 553 361	0	230 503	1 783 864
S:a bundet eget kapital	180 809 925	0	19 855 503	200 665 428
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 838 316	2 977 371	-230 503	-91 448
Årets resultat	2 977 371	-2 977 371	2 707 304	2 707 304
S:a ansamlad vinst/förlust	139 055	0	2 476 801	2 615 856
S:a eget kapital	180 948 980	0	22 332 303	203 281 283

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt disposition ur underhållsfond med 769 497 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	-91 448
Årets resultat	<u>2 707 304</u>
	2 615 856

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	2 615 856
---------------------	------------------

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	20 386 180	19 852 072
Övriga rörelseintäkter	Not 2	105 302	101 387
Summa rörelseintäkter		20 491 482	19 953 459
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-10 091 862	-9 763 079
Underhållskostnader	Not 4	-769 497	-344 839
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 399 900	-1 091 291
Personalkostnader	Not 6	-335 942	-385 954
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-4 019 853	-4 014 334
Summa rörelsekostnader		-16 617 055	-15 599 497
Rörelseresultat		3 874 428	4 353 961
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	38 655	2 025
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 205 779	-1 378 615
Summa finansiella poster		-1 167 124	-1 376 590
Årets resultat	Not 10	2 707 304	2 977 371

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 277 233 594	280 969 574
Inventarier	Not 12 60 972	68 887
	<u>277 294 566</u>	<u>281 038 461</u>
Summa anläggningstillgångar	277 294 566	281 038 461
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 13 38 397	143 522
Övriga fordringar	Not 14 15 480 957	19 573 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15 1 767 683	1 750 956
	<u>17 287 036</u>	<u>21 467 747</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16 30 000 000	0
Kassa och bank	0	1 130
Summa omsättningstillgångar	47 287 036	21 468 877
Summa tillgångar	324 581 602	302 507 337

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	198 881 564	179 256 564
Underhållsfond	1 783 864	1 553 361
	<u>200 665 428</u>	<u>180 809 925</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-91 448	-2 838 316
Årets resultat	2 707 304	2 977 371
	<u>2 615 856</u>	<u>139 055</u>
Summa eget kapital	203 281 283	180 948 980
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 85 081 500	91 331 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	29 399 497	23 599 000
Leverantörsskulder	1 578 827	1 370 549
Skatteskulder	101 066	83 426
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 611 605	177 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 4 527 824	4 995 957
	<u>36 218 819</u>	<u>30 226 858</u>
Summa skulder	121 300 319	121 558 358
Summa Eget kapital och skulder	324 581 602	302 507 337

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 707 304	2 977 371
Avskrivningar	4 019 853	4 014 334
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	6 727 157	6 991 705
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	76 035	-549 219
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	191 464	-879 255
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 994 656	5 563 231
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-275 958	-10 982 168
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-275 958	-10 982 168
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-449 503	-600 000
Inbetalda insatser	19 625 000	15 375 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	19 175 497	14 775 000
Årets kassaflöde	25 894 195	9 356 063
Likvida medel vid årets början	19 096 331	9 740 267
Likvida medel vid årets slut	44 990 525	19 096 331

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om 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	1,11%
Inventarier	20,00%

Ombyggnad garage (2016) samt Terrassen (2017) skrivs av med 2%, gästlägenheten (2016) skrivs av med 3,33% nytt soprum (2017) med 10%, moderinsering hissar (2018-2020) med 2,5%, ombyggnad lokaler till bostadsrätter (2020) med 2%, tillkommande fast inredning till nya BR-lgh (2021) 2%, fönster till lokaler (2020) med 2%, 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 baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

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 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 8 245 359 kr (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.

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 051 581	8 349 045
Hyror bostäder	1 320 440	1 408 124
Hyror lokaler	8 611 373	8 619 742
Hyror gästlägenhet	14 450	17 300
Hyror bilplatser o garage	103 200	103 300
Elintäkter	467 097	474 421
Internetavgift	323 935	302 686
Parkeringsavgifter	409 168	505 296
Andrahandsupplåtelser	69 054	67 729
Avgifter övriga	15 882	4 429
	20 386 180	19 852 072
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	105 302	101 387
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 301 478	1 279 783
Reparationer	716 552	1 079 715
El	792 117	660 959
Uppvärmning	2 381 742	1 850 126
Vatten	379 541	346 915
Sophämtning	269 755	241 270
Övriga avgifter	404 358	363 235
Förvaltningsarvoden	1 032 413	862 993
Tomträttsavgäld	1 575 000	1 575 000
Övriga driftskostnader	1 238 908	1 503 083
	10 091 862	9 763 079
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	149 084	0
VVS	462 133	213 537
El och tele	0	131 302
Byggnad utvändigt	61 108	0
Utrustning	97 173	0
	769 497	344 839
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	1 083 685	1 031 516
Medlemsavgifter	11 744	3 744
Övriga externa kostnader	304 471	56 031
	1 399 900	1 091 291
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	193 000	161 000
Sammanträdesersättningar	34 500	26 400
Revisorsarvode	5 000	8 000
Löner och andra ersättningar	37 750	102 650
Sociala kostnader	65 692	87 904
	335 942	385 954
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	3 871 583	3 781 044
Markanläggningar	140 355	225 375
Inventarier	7 915	7 915
	4 019 853	4 014 334
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	38 655	2 025
	38 655	2 025
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 204 433	1 375 526
Räntekostnader kortfristiga skulder	86	1 585
Övriga finansiella kostnader	1 260	1 504
	1 205 779	1 378 615

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	2 707 304	2 977 371
Avsättning till underhållsfond	-1 000 000	-1 000 000
Disposition ur underhållsfond	769 497	344 839
Resultat efter underhållspåverkan	2 476 801	2 322 210

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	315 301 749	296 023 601
Årets investeringar	275 958	19 278 149
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	315 577 707	315 301 749
Ingående ackumulerade avskrivningar	-40 050 820	-36 269 776
Årets avskrivningar	-3 786 563	-3 781 044
Utgående avskrivningar	-43 837 383	-40 050 820
Bokfört värde byggnader	271 740 324	275 250 929
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	7 645 396	7 645 396
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 645 396	7 645 396
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 926 752	-1 701 377
Årets avskrivningar	-225 375	-225 375
Utgående avskrivningar	-2 152 127	-1 926 752
Bokfört värde markanläggningar	5 493 269	5 718 644
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	277 233 594	280 969 574
Taxeringsvärde för Vasastaden 14:2		
Byggnad - bostäder	161 000 000	161 000 000
Byggnad - lokaler	49 000 000	46 000 000
	210 000 000	207 000 000
Mark - bostäder	304 000 000	304 000 000
Mark - lokaler	28 000 000	28 000 000
	332 000 000	332 000 000
Taxeringsvärde totalt	542 000 000	539 000 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	160 100 000	160 100 000
varav frigjorda	4 140 000	4 140 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	117 758	117 758
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 758	117 758
Ingående avskrivningar	-48 871	-40 956
Årets avskrivningar	-7 915	-7 915
Utgående avskrivningar	-56 786	-48 871
Bokfört värde	60 972	68 887
Not 13 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	36 611	143 522
Övriga kundfordringar	1 786	0
	38 397	143 522
Not 14 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	14 990 525	19 095 201
Skattkonto	394 461	91 778
Övrigt	95 971	386 290
	15 480 957	19 573 269
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 648 489	1 612 565
Upplupna intäkter	119 194	138 391
	1 767 683	1 750 956

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Not 16 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2021-12-12	2022-03-12	3 mån	0,20%	30 000 000
					30 000 000
Fasträntepaceringar				30 000 000	0
				30 000 000	0

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
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
Stadshypotek	610274	0,65%	2024-09-01	30 000 000	0
SEB	31596106	1,60%	2021-12-28	1 399 497	0
Stadshypotek	700984	0,79%	2025-09-30	21 750 000	0
				114 480 997	0

Nästa års amortering beräknas uppgå till 0
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld 29 399 497
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 29 399 497

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **85 081 500**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 114 480 997

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	44 565	0
Arbetsgivaravgifter	35 843	0
Mervärdesskatt	421 996	135 725
Övriga kortfristiga skulder	109 201	42 201
	611 605	177 926

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	12 930	23 320
Övriga upplupna kostnader	926 745	1 387 712
Förutbetalda hyror och avgifter	3 588 149	3 584 925
	4 527 824	4 995 957

Denna årsredovisning är digitalt signerad
Göteborg

Annette Linton

Carola Kylin

Christoffer Karlsson

David Sparrefors

Eddie De Dios Perez

Hans-Ove Sjövall

Per-Olof Ragnar Ragnerius

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Marie Ahlqvist Karlsson
Av föreningen vald revisor

Carina Eriksson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Askungen 1 för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2021-05-21 med omodifierade uttalanden. Vidare är undertecknad revisor från Borevision ej vid namn vald av föreningsstämman.

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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktor eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Askungen 1 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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

Digitalt signerad av

Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Marie Ahlqvist Karlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Brf Askungen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNETTE LINTON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 09:50:14



CAROLA KYLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 10:16:17



HANS-OVE SJÖVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 15:41:05



CHRISTOFFER KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 10:04:55



DAVID SPARREFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 11:27:21



PER-OLOF RAGNAR RAGNERIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 09:42:45



EDDIE DE DIOS PEREZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 10:20:38



CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 16:27:26



MARIE ALKVIST KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 15:53:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Brf Askungen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 16:29:40



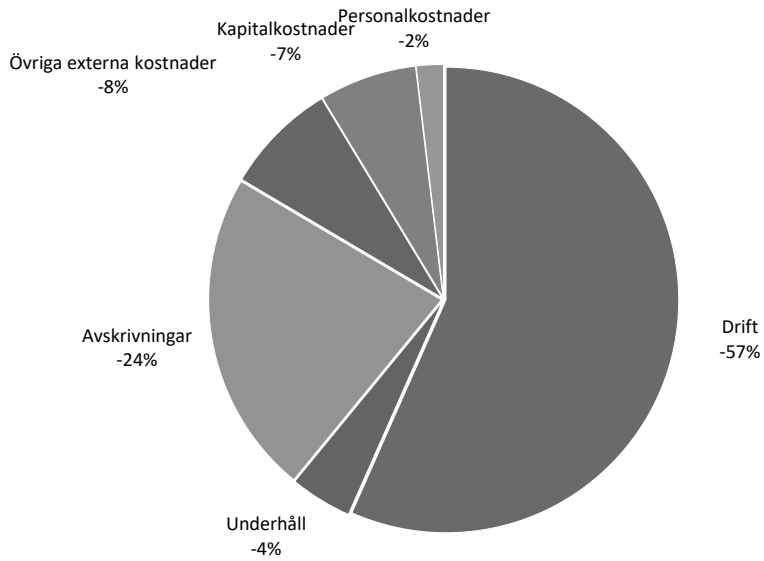
MARIE ALKVIST KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 15:55:11



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

