

BRF Askungen 1.

Styrelsen för BRF Askungen 1

Org. nr: 769607 - 6442

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022.01.01-2022.12.31





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Askungen 1 med säte i Göteborg org.nr. 769607-6442 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-26.

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 garages parkeringsplatser. Annette Linton är bostadsrättsföreningens ordinarie ledamot i samfällighetens styrelse. Samfälligheten omfattar garaget under våra hus med infart från Thorilds gatan.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Vasastaden 14:2	Göteborgs Kommun	10 år	2030-03-01	1971

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	110
4	lokaler (hyresrätt)	6047
202	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12529
16	lägenheter (hyresrätt)	1012
Totalt 223 objekt		19698

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rum med kokvrå, 77 st 1 rok, 68 st 2 rok, 46 st 3 rok, 7 st 4 rok, 15 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Vasastaden GA:16	G:A	717905-8750		Garageanläggning i tre plan med tillfart

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Annette Linton	Ordförande
Per-Olof Ragnar Ragnerius	Ledamot
Carola Kylin	Ledamot
Hans-Ove Sjövall	Ledamot
Christoffer Karlsson	Ledamot
Eddie De Dios Perez	Ledamot
David Sparrefors	Ledamot
Judit Kerékgyártó	Suppleant
Fanny Linton	Suppleant

I tur att avgå (alt. omväljas) från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöterna Carola Kylin, Christoffer Karlsson, David Sparrefors, Eddie de Dios samt suppleanten Fanny Linton.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Per-Olof Ragnar Ragnerius, Annette Linton, Carola Kylin, David Sparrefors.

Firman tecknas 2 i förening enligt stadgar 2018-11-26.

Revisorer har varit: Marie Alkvist Karlsson med Joakim Bond som supplant valda av föreningen, samt Carina Eriksson med Magnus Emilsson som suppleant från Borevision i Sverige AB också valda av stämman.

Valberedning har varit: Christer Dijnér (sammankallande) och Elisabeth Eden, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07. På stämman deltog 30 medlemmar inkluderat 2 ombudsfullmakter. Flera deltog digitalt utan att kunna rösta.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +11% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-23.

Tomträttsavgäld

Vårt 10-åriga tomträttsavgäldsavta löpte ut augusti 2020. Vi valde som många andra föreningar att inte skriva på avtalet och idag är vi stämnda 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.

Under hösten 2022 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 april/maj 2023.

Under 2022 utfördes nedanstående planerade underhåll:

- Etapp 1 tak och fasad, balkongrenovering
- Bytt passage/portelefonsystem, inklusive nyinstallation av digitala porttavlor
- Bytt ledbelysning i utrymningsvägar på Universitetet
- Bytt 2 st tvättmaskiner
- Genomfört rensning av ventilationssystemet och påbörjat OVK

Ytterligare aktiviteter

- Nytt gruppbredbandsavtal med lägre kostnader
- Pågående tomträttsavtals tvist med Göteborg Kommun
- Avslutad tvist i domstol på grund av stämning av medlem getemot Brf Askungen 1, Det handlade om vilken nivå av avgift som medlem ansåg vara rätt i förhållande till bostadsytan (Mål T 3985-21)

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.

Utifrån ett räddningsinsatsperspektiv har vi markerat upp de olika våningsplanen i källarna med siffror för att räddningspersonal skall ha en möjlighet att orientera sig.

Ett dörrparti som återfinns mellan Göteborgs Universitet och föreningen har bytts ut så att de numera går åt rätt håll utrymningsmässigt sett.

Samtliga lägenheter har åter 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.

Det är viktigt att **DU** som lägenhetsinnehavare förstår 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 Brf 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 visas på våra nya tavlor 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 har vi även dyra löpande driftskostnader. Dessutom förhindrar de oss att utföra störande arbeten under de tider som tentor skrivs i deras skrivsalar. Detta har medfört väsentliga merkostnader under våra entreprenader. 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. När det sker diskuterar vi att bygga flera bostadsrättslägenheter, fler mindre lokaler samt investera i ett centrumförråd.

Hyresrätter

Kontinuerligt gör vi löpande genomgång av våra hyresrätter. Vi har i dagsläget ytterligare två hyreslägenheter som vi ämnar omvandla till bostadsrätter, ett bra kapitaltillskott.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

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 2023 utförs nedanstående planerade underhåll:

- Etapp 2 tak och fasad, balkongrenovering
- Relining av spillvattenledningar i bottenplatta och bjälklag.
- Byte av synliga kall- varm- och vvc-ledningar samt spillvattenledningar i allmänna utrymmen och lokaler. Inklusive isolering och ytskikt.

Ytterligare aktivitet

- Bygga om och till i ett befintligt förråd på vinden till en bostadsrätt

Längre fram i tiden år 2024–2027

- Byte av avstängningsventiler på tappvattenledningar.
- Proppning/Demontering av spillvatten och tappvattenledningar som idag är placerade i bjälklag mellan kök och badrum. Nya ledningar placeras i nya schakt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 316 och under året har det tillkommit 32 och avgått 28 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 320.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	393	381	372	344	277
Skuldsättning, kr/kvm	5 741	5 812	5 835	5 865	5 896
Räntekänslighet, %	12	13	14	15	16
Energikostnad, kr/kvm	170	180	145	156	166
Driftskostnad, kr/kvm	665	583	551	514	531
Årsavgifter, kr/kvm	751	733	698	665	633
Totala intäkter, kr/kvm	1 694	1 040	1 013	963	1 937
Nettoomsättning, tkr	20 869	20 386	19 852	18 961	18 124
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 265	2 707	2 977	2 208	1 443
Soliditet, %	63	63	60	57	57

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	140 721 095	0	1 878 935	142 600 030
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	58 160 469	0	3 541 065	61 701 534
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 783 864	0	465 298	2 249 162
S:a bundet eget kapital, kr	200 665 428	0	5 885 298	206 550 726
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-91 448	2 707 304	-465 298	2 150 557
Årets resultat, kr	2 707 304	-2 707 304	2 265 226	2 265 226
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 615 856	0	1 799 928	4 415 783
S:a eget kapital, kr	203 281 284	0	7 685 226	210 966 509

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 534 702 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 615 856
Årets resultat, kr	2 265 226
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	534 702
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 415 784

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 415 784

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	20 868 816	20 386 180
Övriga rörelseintäkter	Not 2	246 314	105 302
Summa rörelseintäkter		21 115 130	20 491 482
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-11 786 701	-10 091 862
Underhållskostnader	Not 4	-534 702	-769 497
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 176 829	-1 399 900
Personalkostnader	Not 6	-388 906	-335 942
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-3 775 647	-4 019 853
Summa rörelsekostnader		-17 662 784	-16 617 055
Rörelseresultat		3 452 346	3 874 428
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	141 826	38 655
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 328 945	-1 205 779
Summa finansiella poster		-1 187 119	-1 167 124
Årets resultat	Not 10	2 265 226	2 707 304

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	274 761 638	277 233 594
Inventarier	Not 12	53 057	60 972
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	<u>12 177 167</u>	<u>0</u>
		286 991 861	277 294 566
Summa anläggningstillgångar		286 991 861	277 294 566
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	41 885	38 397
Övriga fordringar	Not 15	12 087 438	15 480 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	<u>1 906 214</u>	<u>1 767 683</u>
		14 035 536	17 287 036
Kortfristiga placeringar	Not 17	30 000 000	30 000 000
Summa omsättningstillgångar		44 035 536	47 287 036
Summa tillgångar		331 027 398	324 581 602

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	204 301 564	198 881 564
Underhållsfond	<u>2 249 162</u>	<u>1 783 864</u>
	206 550 726	200 665 428
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 150 557	-91 448
Årets resultat	<u>2 265 226</u>	<u>2 707 304</u>
	4 415 784	2 615 856
 Summa eget kapital	 210 966 510	 203 281 283
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 97 381 500	85 081 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	15 700 000	29 399 497
Leverantörsskulder	1 463 209	1 578 827
Skatteskulder	148 315	101 066
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 0	611 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 <u>5 367 864</u>	<u>4 527 824</u>
	22 679 388	36 218 819
 Summa skulder	 120 060 888	 121 300 319
 Summa Eget kapital och skulder	 331 027 398	 324 581 602

Kassaflödesanalys	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 265 226	2 707 304
Avskrivningar	3 775 647	4 019 853
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	6 040 873	6 727 157
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-921 115	76 035
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	160 066	191 464
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 279 824	6 994 656
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-13 472 943	-275 958
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-13 472 943	-275 958
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 399 497	-449 503
Inbetalda insatser	5 420 000	19 625 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 020 503	19 175 497
Årets kassaflöde	-4 172 616	25 894 195
Likvida medel vid årets början	44 990 525	19 096 331
Likvida medel vid årets slut	40 817 910	44 990 525

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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	0,98%
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%, modernisering hissar (2018-2020) med 2,5%, ombyggnad lokaler till bostadsrätter (2020) med 2%, tillkommande fast inredning till nya Brf-Igh 2021) med 2%, fönster till lokaler (2020) med 2, portar till gård (2019) med 4% samt cykel och miljöhus (2019) med 4%, portlås 10% (2022).

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	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 532 901	9 051 581
Hyror	9 529 760	9 559 653
Elintäkter	329 163	467 097
Övriga intäkter	1 476 992	1 307 849
	<u>20 868 816</u>	<u>20 386 180</u>
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	246 314	105 302
*Varav försäkringsersättningar	226 119	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 280 207	1 301 478
Reparationer	2 088 356	716 552
El	754 639	792 117
Uppvärmning	2 185 014	2 381 742
Vatten	409 466	379 541
Sophämtning	339 478	269 755
Övriga avgifter	339 365	404 358
Förvaltningsarvoden	906 636	1 032 413
Tomträttsavgäld	1 575 000	1 575 000
Övriga driftskostnader	1 908 539	1 238 908
	<u>11 786 701</u>	<u>10 091 862</u>
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	35 940	149 084
VVS	228 296	462 133
El och tele	156 250	0
Byggnad utvändigt	0	61 108
Utrustning	114 216	97 173
	<u>534 702</u>	<u>769 497</u>
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	1 141 142	1 083 685
Medlemsavgifter	10 929	11 744
Övriga externa kostnader	24 758	304 471
	<u>1 176 829</u>	<u>1 399 900</u>
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	194 000	193 000
Sammanträdesersättningar	33 000	34 500
Revisorsarvode	15 000	5 000
Löner och andra ersättningar	65 400	37 750
Sociala kostnader	81 506	65 692
	<u>388 906</u>	<u>335 942</u>
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	3 542 357	3 786 563
Markanläggningar	225 375	225 375
Inventarier	7 915	7 915
	<u>3 775 647</u>	<u>4 019 853</u>
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	3	0
Övriga ränteintäkter	141 823	38 655
	<u>141 826</u>	<u>38 655</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 327 036	1 204 433
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	86
Övriga finansiella kostnader	1 909	1 260
	<u>1 328 945</u>	<u>1 205 779</u>
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	2 265 226	2 707 304
Avsättning till underhållsfond	-1 000 000	-1 000 000
Disposition ur underhållsfond	534 702	769 497
Resultat efter underhållspåverkan	<u>1 799 928</u>	<u>2 476 801</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	315 577 707	315 301 749
Årets investeringar	1 295 776	275 958
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	316 873 483	315 577 707
Ingående ackumulerade avskrivningar	-43 837 383	-40 050 820
Årets avskrivningar	-3 542 357	-3 786 563
Utgående avskrivningar	-47 379 740	-43 837 383
Bokfört värde byggnader	269 493 743	271 740 324
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	7 645 396	7 645 396
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 645 396	7 645 396
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 152 127	-1 926 752
Årets avskrivningar	-225 375	-225 375
Utgående avskrivningar	-2 377 502	-2 152 127
Bokfört värde markanläggningar	5 267 894	5 493 269
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	274 761 638	277 233 594
Taxeringsvärde för Vasastaden 14:2		
Byggnad - bostäder	174 000 000	161 000 000
Byggnad - lokaler	51 000 000	49 000 000
	225 000 000	210 000 000
Mark - bostäder	295 000 000	304 000 000
Mark - lokaler	30 000 000	28 000 000
	325 000 000	332 000 000
Taxeringsvärde totalt	550 000 000	542 000 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	160 100 000	160 100 000
varav frigorda	4 140 000	4 140 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	117 758	117 758
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 758	117 758
Ingående avskrivningar	-56 786	-48 871
Årets avskrivningar	-7 915	-7 915
Utgående avskrivningar	-64 701	-56 786
Bokfört värde	53 057	60 972
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ventilation	16 640	0
Tak och fasader*	12 160 527	0
	12 177 167	0
*Omläggning tak, renovering fasader, klart hösten 2023, beräknas kosta ca 22 miljoner.		
Not 14 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	41 885	36 611
Övriga kundfordringar	0	1 786
	41 885	38 397

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	10 817 910	14 990 525			
Skattekonto	22 551	394 461			
Momsfordran	1 246 977	0			
Övrigt	0	95 971			
	12 087 438	15 480 957			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	1 678 131	1 648 489			
Upplupna intäkter	228 083	119 194			
	1 906 214	1 767 683			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2022-09-12	2023-03-12	6 mån	1,10%	25 000 000
HSB Göteborg HSB	2022-12-13	2023-03-13	3 mån	2,25%	5 000 000
					30 000 000
Fasträntepaceringar				30 000 000	30 000 000
				30 000 000	30 000 000
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
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
Stadshypotek	700984	0,79%	2025-09-30	21 750 000	0
Stadshypotek	799951	3,85%	2026-09-30	28 000 000	0
				113 081 500	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till					0
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					15 700 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					15 700 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					97 381 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					113 081 500
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				0	44 565
Arbetsgivaravgifter				0	35 843
Mervärdesskatt				0	421 996
Övriga kortfristiga skulder				0	109 201
				0	611 605

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	12 930	12 930
Övriga upplupna kostnader	1 462 125	926 745
Förutbetalda hyror och avgifter	3 892 809	3 588 149
	5 367 864	4 527 824

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 vid den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mari Alkvist 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 2022.

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 2022 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.

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 osäkerhetsfaktorn 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 2022 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. Revisor 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 överträdelse 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 Alkvist Karlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Askungen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNETTE LINTON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 08:44:15



CAROLA KYLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-13 kl. 11:14:54



HANS-OVE SJÖVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-14 kl. 15:18:56



CHRISTOFFER KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-14 kl. 15:32:02



DAVID SPARREFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-14 kl. 16:46:03



PER-OLOF RAGNAR RAGNERIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 08:47:58



EDDIE DE DIOS PEREZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 09:57:11



MARIE ALKVIST KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 12:39:38



CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 18:53:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Askungen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIE ALKVIST KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 12:40:45



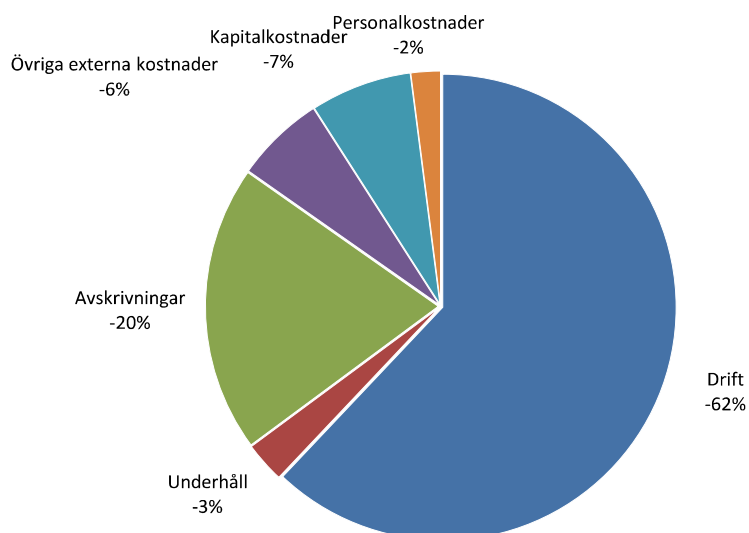
CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 18:53:57



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

