ÅRSREDOVISNING
2016
Brf Askungen 1

BRF Askungen 1.

Styrelsen för BRF Askungen 1

Org. nr: 769607 - 6442

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016.01.01-2016.12.31

Styrelsen för
Brf Askungen 1

Org.nr: 769607-6442

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Askungen 1

ORDFÖRANDET HAR ORDET

Bästa medlemmar, styrelsekollegor, förvaltare och övriga hyresgäster i BRF Askungen 1. Verksamhetsåret 2016 är till ända. Styrelsen har arbetat vidare med det fortsätta arbetet med att skapa en långsiktig hållbar förening.
Året har varit kantat med många utmaningar och flera viktiga avgörande beslut gällande löpande underhåll. Vi har haft oturen med problem av oangenäma lukter från Föreningsgatan som drabbat både källarlokaler samt några bostäder i hörnet Karl Gustavsgatan/Föreningsgatan.
Vårt hus är från sjuttiotalet med allt det innebär och vi har många viktiga avgöranden att ta ställning till när det gäller den långsiktiga planeringen.
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 föreningen som vi i och med vårt medlemskap gemensamt äger och därmed har ansvar för.

Vi har förmånen att ha en oas mitt i stan att sköta om och genom att se och respektera Era grannar så skapar vi tillsammans en trivsam, trygg och säker miljö för alla.

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

Annette Linton

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 22 hyresrätter) samt 6 lokaler.

Lokalyta: 6 628 kvm fördelat på 6 lokaler, hyresintäkt 2016: 7,8 milj.
Bostadsrätter: 11 777 kvm fördelat på 182 lägenheter.
Hyresrätter: 1 456 kvm fördelat på 22 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 garage samfällighetsföreningen Linden. De övriga 99% innehas av Ivar Kjellberg AB. 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 33 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 möjligt skall 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 skall vara adekvat och uttömmande och nå ut skyndsamt.
- Att verka för en hög säkerhetsnivå i vårt boende.
- I förhållande till våra hyresgäster skall vi vara en professionell hyresvärd och svara för vad som är god sed i branschen.

FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-2, på stämman deltog ett femtiotal medlemmar, varav 43 röstberättigade. Efter den senaste stämman 2016-04-25 och därefter konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse samt suppleanter under året

Annette Linton	ordförande
Daniel Hedman	vice ordförande
Hans-Ove Sjövall	ledamot
Stig Graas	ledamot
Pontus Wikman	ledamot
Richard Olsson	sekreterare
Lisbeth Olsson Eriksson	ledamot
Claes Nordin	suppleant

Nya i styrelsen var Lisbeth Olsson Eriksson (ordinarie) Claes Nordin (suppleant)

Under året flyttade Pontus Wikman och inför nästa period är Richard Olsson, Daniel Hedman i tur att avgå.
Daniel har meddelat att han är bredd att väljas om för en ny period (2 år) på stämman. Claes Nordin föreslås träda in som ordinarie ledamot.

Styrelsen har under året hållit 13 ordinarie sammanträden, ett extra sammanträde samt en stämma. Firmatecknare har varit styrelsen eller två ledamöter i förening varav en är ordföranden eller vice ordföranden.

Revisorer

Revisor har varit Helen Elonsson PWC samt föreningsrevisor Leif Andersson, valda av stämman.
Mats Skredsvik är revisor suppleant.

Valberedning

Valberedning företräds av Axel Robach och Christer Dijnér, valda av stämman.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2016-01-01 med 2% och uppgår därefter i genomsnitt till 601 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång har avgifterna höjts med 3% den 2017-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 619 kr/m².

ÅRETS UTFÖRDA UNDERHÅLL

Under början av året har föreningen färdigställt ett övernattningsrum vid Viktoriagatan 38 som ger oss alla möjligheter att ta emot våra vänner samt bra intäkter.

Kjellbergs garage blev färdigrenoverat och där har vi stått för vår del av arbetet, vilket är konstruktion och tätskikt. Garaget ägs och drivs av Kjellbergs och tillsammans förvaltar vi den i en samfällighet med namnet, Linden. Vår förening ansvarar med 1 %.

Vi fortsätter med brandsäkerhetsarbetet i huset genom att systematiskt arbeta med att återupprätta och förbättra brandskyddet. Vi har sett över utrymningsvägarna och dess skyltning som kommer bytas där det behöver förnyas och förtydligas samt uppgraderad information som rör det brandtekniska för att underlätta för Räddningstjänsten i händelse av att de behöver göra en insats. Arbetet fortgår och det finns mer att göra.

Renoveringen av våra terrasser mot Thorildsgatan och Karl Gustavsgatan blev klar vid årsskiftet.

En injustering av värmesystemet för att få jämnare inomhustemperatur och sänka vår energianvändning har utförts.

Vårt nya gula sophus på gården har precis blivit klart och soprummen på Viktoriagatan 32-40 stängs. Styrelsen kommer att föreslå stämman att genom en enkät undersöka hur medlemmarna vill nyttja dessa allmänna utrymmen framöver, exkluderat soprum vid V32 där universitetet nu har sin sophantering.

Vi har inlett ett samarbete med grannfastighetens styrelse (Brf Furan), för att byta tankar och goda råd.

Vi fick också till ett par sociala aktiviteter under detta år. Förutom fika med styrelsen med jämna mellanrum så hade

vi en invigningsfest av övernattningsrummet i juni. Efter sommaren hade vi en afterwork med mat på Tai restaurangen i huset och i december, ett glöggmingel. Kom gärna in med idéer till styrelsen om vad vi kan hitta på.

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! Styrelsebrevlådan är flyttad och sitter nu på gaveln vid Karl Gustavgatan och Föreningsgatan.

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. De under 2016 genomförda underhållet skedde också i enlighet med planen.

För att kunna bibehålla en god ekonomi i föreningen och kunna ha en bra framförhållning för kommande underhållsarbeten, och därmed slippa drastiska höjningar som en del föreningar tvingats till, beslutade styrelsen till att fortsätta med måttliga avgiftshöjningar även för 2017.

Under den kommande tioårsperioden finns större arbeten med i underhållsplanen. De närmaste fem åren tar bl.a. upp förbättringar av klimatskalet på våra hus, tex av fasader och tak. Styrelsen har i dessa delar hittills fattat beslut att under våren 2017 utreda hur det verkliga behovet ser ut via förstudier och för att få en uppfattning av verkliga kostnader inför 2018 års underhåll av tak, fasad, fönster.
Mot slutet av perioden finns ett ev. stambyte alternativt relining med i planen. Om det kommer att ske och vilka åtgärder som krävs etc, är förstås för tidigt att uttala sig om idag.

Då det 10-åriga tomträttsavgäldsavtalet för vår fastighet löper ut 2020 har styrelsen börjat arbeta med åtgärder för att om möjligt begränsa en befarad höjning av avgälden. Orsaken till dessa befarade höjningar är de senaste årens kraftiga höjningar av taxeringsvärdena vilka ligger till grund för avgälden. Styrelsen har därför givit Fastighetsforum, som är ett konsultbolag inom fastighetsbranschen, i uppdrag att se över föreningens fastighetstaxering. 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.

Vi arbetar fortfarande på iden om att omvandla lokaler till bostadsrätter. Tanken är att försöka få tillbaka delar av uthyrda ytor av Universitetet som passar till bostadsrätter.

Nya lagregler kräver en uppdatering av alla föreningars stadgar Den 1 juli 2016 trädde en rad förändringar i föreningslagen i kraft och som en följd flera ändringar i andra lagar. Med anledning av de nya lagreglerna behöver vi uppdatera våra stadgar för att komplettera bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar.

Mot bakgrund av vad som är känt kommer styrelsen att hålla sina medlemmar med löpande informerade.

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	19 719	17 496	19 473	16 952	17 499
Resultat efter finansiella poster	-408	-4 303	- 2 443	573	664
Balansomslutning	276 995	274 712	281 032	273 691	273 690
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	601	589	577	561	561
Underhållsfond	126	0	3 806	3 243	2 516
Soliditet i %	55	54	54	55	54

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not 16):

Eget kapital IB	148 672 965
Lägenhetsupplåtelse	3 020 000
Årets förändring	-408 035
Eget kapital UB	151 284 930

RESULTATDISPOSITION

Enligt de nya stadgarna som antogs 2016 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden. Se not 16.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-4 239 453
Årets resultat	- 408 035
	- 4 647 488

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat*	- 4 647 488

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

Genom övergången till redovisning enligt K3 från och med år 2016, ökar avskrivningarna ytterligare. Då K3 bygger på förslitningen av fastigheten framförallt redovisat genom avskrivning av komponenter, så har avsättningen till underhållsfonden minskats för året.

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.

Brf Askungen 1

Resultaträkning		**2016-01-01 2016-12-31**	**2015-01-01 2015-12-31**
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	19 719 269	17 496 080
Summa rörelseintäkter		**19 719 269**	**17 496 080**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-8 757 322	-8 405 919
Underhållskostnader	Not 3	-2 977 914	-6 310 802
Övriga externa kostnader	Not 4	-980 983	-863 298
Personalkostnader	Not 5	-299 015	-249 899
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-4 264 705	-2 612 042
Summa rörelsekostnader		**-17 279 939**	**-18 441 959**
Rörelseresultat		**2 439 330**	**-945 879**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 183	29 421
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 850 548	-3 386 130
Summa finansiella poster		**-2 847 365**	**-3 356 709**
Årets resultat	Not 9	**-408 035**	**-4 302 588**

Brf Askungen 1

Balansräkning		**2016-12-31**	**2015-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	269 100 889	268 184 042
Inventarier	Not 11	21 400	21 400
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	3 832 873	0
		272 955 162	268 205 441
Summa anläggningstillgångar		**272 955 162**	**268 205 441**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 13	32 308	3 293
Skattefordringar		304 755	836 719
Övriga fordringar	Not 14	2 664 388	4 187 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 038 537	1 478 941
		4 039 988	6 506 442
Summa omsättningstillgångar		**4 039 988**	**6 506 442**
Summa tillgångar		**276 995 150**	**274 711 884**

Brf Askungen 1

Balansräkning		**2016-12-31**	**2015-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		155 806 564	152 786 564
Underhållsfond		125 854	0
		155 932 418	152 786 564
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 239 453	188 989
Årets resultat		-408 035	-4 302 588
		-4 647 488	-4 113 599
Summa eget kapital		**151 284 930**	**148 672 965**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	120 030 500	119 905 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		2 724 527	1 392 631
Skatteskulder		134 448	40 236
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	78 368	124 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 742 377	3 575 703
		5 679 720	6 133 419
Summa skulder		**125 710 220**	**126 038 919**
Summa Eget kapital och skulder		**276 995 150**	**274 711 884**

Brf Askungen 1

Kassaflödesanalys

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-408 035	-4 302 588
Avskrivningar	4 264 705	2 612 042
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	3 856 670	-1 690 546
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	994 471	-1 314 057
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-453 699	-1 017 272
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 397 442	-4 021 875
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-9 014 425	0
Investeringar i markanläggningar	0	-181 061
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-9 014 425	-181 061
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	125 000	-1 000 000
Inbetalda insatser/upplåtelseavgifter	3 020 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 145 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	**-1 471 983**	**-5 202 936**
Likvida medel vid årets början*	**4 122 245**	**9 325 181**
Likvida medel vid årets slut*	**2 650 262**	**4 122 245**

* i denna post ingår föreningens avräkningskonto som redovisas under kortfristiga fordringar i balansräkningen (se not 14)

Brf Askungen 1
Noter

Redovisningsprinciper m.m.

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

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

Från och med räkenskapsåret 2016 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2).
Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bolaget är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2015 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Följande ändringar av redovisningsprinciper och tillämpade övergångsbestämmelser påverkar företaget:

Komponentredovisning av materiella anläggningstillgångar har resulterat i en ändrad avskrivningstakt på fastigheterna. Detta har inte påverkat ingångsbalansräkningen eftersom den ändrade avskrivningstakten tillämpas framåtriktat.

Redovisningsvaluta
Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader
Materiella anläggningstillgångar redovisas til 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 ikomponenter skrivs i genomsnitt av med 1,41% fördelat på.

Stomme/inre uh	0,66%
Stammar	0,13%
Fasader	0,13%
Tak	0,10%
Fönster	0,11%
övrigt	0,28%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

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.

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			2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**			
	Årsavgifter		6 987 029	6 827 373
	Hyror bostäder		1 644 210	1 681 080
	Hyror		7 833 726	7 877 260
	Elintäkter		527 449	501 591
	Ovriga intäkter		2 726 855	608 776
	varav	*Parkeringsintäkter*	*324 356*	*350 530*
		Ersättning för ombyggnad universitetets lokaler	*2 103 768*	*0*
		Försäkringsersättningar	*271 437*	*33 860*
		övriga intäkter	*27 294*	*224 390*
			19 719 269	**17 496 080**
Not 2	**Driftskostnader**			
	Fastighetsskötsel och lokalvård		997 456	999 136
	Reparationer		1 114 865	1 021 750
	El		739 492	700 966
	Uppvärmning		2 364 223	2 362 192
	Vatten		422 603	345 303
	Sophämtning		261 663	232 386
	Ovriga avgifter *(försäkring, bevakning samt Kabel-Tv)*		268 468	261 646
	Förvaltningsarvoden		798 610	710 490
	Tomträttsavgäld		1 575 000	1 576 122
	Ovriga driftskostnader		214 942	195 927
			8 757 322	**8 405 919**
Not 3	**Underhållskostnader**			
	Byggnad invändigt *(ombyggnad universitetets lokaler)*		2 198 837	207 191
	VVS *(injustering värme, ventilation)*		644 414	833 436
	El och tele		66 207	37 000
	Byggnad utvändigt		0	4 761
	Markytor		0	5 228 414
	Utrustning		68 455	0
			2 977 914	**6 310 802**
Not 4	**Ovriga externa kostnader**			
	Fastighetsskatt		930 672	835 138
	Medlemsavgifter		3 744	0
	Ovriga externa kostnader		46 567	28 160
			980 983	**863 298**
Not 5	**Personalkostnader**			
	Förtroendevalda			
	Styrelsearvode		159 900	171 632
	Sammanträdesersättningar		27 600	27 900
	Revisorsarvode		8 000	8 000
	Löner och andra ersättningar		36 700	758
	Sociala kostnader		66 815	35 302
	Kurser och konferenser		0	6 307
			299 015	**249 899**
Not 6	**Av och nedskrivning av anläggningstillgångar**			
	Byggnader och ombyggnader		4 170 632	2 517 989
	Markanläggningar		94 073	94 053
			4 264 705	**2 612 042**

K

Brf Askungen 1

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 7	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	0	752
	Ränteintäkter skattekonto	2 245	402
	Ovriga ränteintäkter	938	28 267
		3 183	**29 421**
Not 8	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 848 939	3 378 801
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	6 029
	Ovriga finansiella kostnader	1 609	1 300
		2 850 548	**3 386 130**
Not 9	**Årets resultat**		
	Redovisat resultat	**-408 035**	**-4 302 588**
	Avsättning underhållsfond	-1 000 000	-1 857 000
	Disposition underhållsfond	874 146	3 795 206
	Resultat efter underhållspåverkan*	-533 889	-2 364 382

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

Genom övergången till redovisning enligt K3 från och med år 2016 ökar avskrivningarna ytterligare. Då K3 bygger på att förslitning av fastigheten framförallt redovisas genom avskrivning av komponenter så har avsättningen till underhållsfonden minskats för året.

Brf Askungen 1

Noter		2016-12-31	2015-12-31
Not 10	**Byggnader och mark**		
	Ingående anskaffningsvärde	287 961 597	287 961 597
	Årets investeringar	5 181 552	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	293 143 149	287 961 597
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 054 841	-18 536 852
	Årets avskrivningar	-4 170 632	-2 517 989
	Utgående avskrivningar	-25 225 473	-21 054 841
	Bokfört värde byggnader	**267 917 676**	**266 906 756**
	Markanläggningar		
	Ingående anskaffningsvärde	2 306 569	2 125 508
	Årets investeringar	0	181 061
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 306 569	2 306 569
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 029 283	-935 230
	Årets avskrivningar	-94 073	-94 053
	Utgående avskrivningar	-1 123 356	-1 029 283
	Bokfört värde markanläggningar	**1 183 213**	**1 277 286**
	Bokfört värde byggnader och mark	**269 100 889**	**268 184 042**
	Taxeringsvärde för Vasastaden 14:2		
	Byggnad - bostäder	138 000 000	125 000 000
	Byggnad - lokaler	45 000 000	42 000 000
		183 000 000	167 000 000
	Mark - bostäder	220 000 000	126 000 000
	Mark - lokaler	22 200 000	16 400 000
		242 200 000	142 400 000
	Taxeringsvärde totalt	425 200 000	309 400 000
Not 11	**Inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	38 611	38 611
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 611	38 611
	Ingående avskrivningar	-17 211	-17 211
	Utgående avskrivningar	-17 211	-17 211
	Bokfört värde	**21 400**	**21 400**
Not 12	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ombyggnad av Universitetet	69 800	0
	Ombyggnad av terrassen	3 763 074	0
		3 832 873	**0**

Brf Askungen 1

Noter		2016-12-31	2015-12-31
Not 13	**Kundfordringar**		
	Hyres och avgiftsfordringar	**32 308**	**3 293**
Not 14	**Ovriga fordringar**		
	Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 650 262	4 122 245
	Skattekonto	9 126	513
	Ovrigt	5 000	64 731
		2 664 388	**4 187 489**
Not 15	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	956 950	1 369 870
	Upplupna intäkter	81 587	109 071
		1 038 537	**1 478 941**

Not 16 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	132 005 582	20 780 982	0	188 989	-4 302 588
Res disp enl. stämmobeslut				-4 302 587	4 302 588
Upplåtelse bostadsrätt	748 400	2 271 600			
Disposition underhåll 2016			-874 146	874 146	
Avsättning underhåll 2016			1 000 000	-1 000 000	
Årets resultat					-408 035
Belopp vid årets slut	**132 753 982**	**23 052 582**	**125 854**	**-4 239 452**	**-408 035**

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	25992768	3,82%	2018-09-28	16 400 000	400 000
SE-Banken Bolån	26133602	0,99%	2021-09-28	24 600 000	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
SE-Banken Bolån	33674279	1,55%	2017-09-28	28 000 000	0
SE-Banken Bolån	37265586	0,51%	2016-12-20	3 000 000	0
Stadshypotek	219210	1,35%	2020-09-01	28 875 000	0
Stadshypotek	277333	0,95%	2017-05-30	1 125 000	0
				121 030 500	1 000 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		**120 030 500**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		116 030 500
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	160 100 000	160 100 000

Not 18	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**	
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**1 000 000**	**1 000 000**
Not 19	**Ovriga kortfristiga skulder**		
	Källskatt	4 080	31 020
	Arbetsgivaravgifter	3 294	27 805
	Mervärdesskatt	0	0
	Ovriga kortfristiga skulder	70 994	66 024
		78 368	**124 849**

Brf Askungen 1

Noter		2016-12-31	2015-12-31
Not 20	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	99 764	131 030
	Ovriga upplupna kostnader	693 967	336 047
	Förutbetalda hyror och avgifter	948 646	3 108 626
		1 742 377	**3 575 703**

Göteborg 3/4 2017

Annette Linton

Claes Nordin

Daniel Hedman

Hans-Ove Sjövall

Lisbeth Olsson Eriksson

Rickard Olsson

Stig Graas

Vår revisionsberättelse har 4/4 -2017 avgivits beträffande denna årsredovisning

Helen Elonsson
Auktoriserad revisor

Leif Andersson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

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 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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 den 4/4 - 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Elonson
Auktoriserad revisor

Leif Andersson
Förtroendevald revisor