

BRF Askungen 1.

Styrelsen för BRF Askungen 1

Org. nr: 769607 - 6442

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017.01.01-2017.12.31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE För Bostadsrättsföreningen Askungen 1

ORDFÖRANDE HAR ORDET

Bästa medlemmar, styrelsekollegor, förvaltare och hyresgäster i BRF Askungen 1.

Under året som gått har vi bl.a. fått till en dialog med universitetet för att få tillbaka ca 400 kvm lokaler på Föreningsgatan med syfte att omvandla dem till nya bostadsrätter under kommande år. I början av det nya året nådde vi målet med våra förhandlingar. Vilket innebär att vi kan börja projektera och upphandla under året för att börja bygga vid årsskiftet 2018/19. Detta kommer att medföra ökat kapital till föreningen. Förhandlingarna resulterade också i en hyreshöjning för de ytor som Universitetet även fortsättningsvis kommer att hyra.

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

Vi har undersökt fasader och tak för att identifiera kommande underhållsbehov i detalj vilket är nödvändigt för att kunna starta med projektering och upphandling.

Vi har på uppdrag av föregående stämma genomfört en enkätundersökning för att ta reda på vad vi medlemmar tycker när det gäller grindar samt användning av ytor som blev över efter att sophanteringen koncentrerades till färre enheter. Enkäten undersökte också hur föreningen ser på att sätta upp kameror för övervakning. Resultatet blev att grindar är efterfrågat av många och styrelsen har gått vidare med att ta fram förslag på utformning och teknisk lösning, samt att de gemensamma ytorna ska kvarstå i föreningens ägor och användas till lämpliga ändamål, som cykelförvaring och fastighetsförråd.

Vi omförhandlade ännu en gång ett stort lån till en förmånlig ränta på 5 år.

Under senare del av året fick vi tyvärr ett par stora vattenskador bl.a i samband med att vattnet stängdes av i korsningen Föreningsgatan/Karl Gustavsgatan. De flesta skadorna täcks av försäkringar. Styrelsen har arbetat vidare med det fortsatta arbetet att skapa en långsiktig hållbar förening och vi håller i dagarna på att syna alla våra leverantörsavtal.

Vi fick också till ett par sociala aktiviteter för medlemmarna under detta år. Förutom fika med styrelsen med jämna mellanrum så hade vi ett glöggmingel i december.

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

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 21 hyresrätter) samt 6 lokaler.

Lokalyta: 6 827 kvm fördelat på 7 lokaler, hyresintäkt 2017: 8,0 milj.

Bostadsrätter: 11 843 kvm fördelat på 183 lägenheter.

Hyresrätter: 1 390 kvm fördelat på 21 lägenheter.

Lokaler och hyresrätter är i dagsläget fullt uthyrda.

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

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

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 286 medlemmar.

Under året har 21 lägenheter överlåtits.

MÅL OCH VISIONER

- Ett bra boende som håller i längden.
- Att förvalta föreningens tillgångar med ett långsiktigt perspektiv, där föreningens kostnader så långt som möjligt ska bäras av dem som bor här nu.
- Vi "ser om vårt hus"
- Att ha kontroll över fastighetens tekniska installationer och se till att dessa håller god standard.

- Information som rör alla ska vara adekvat och uttömmande och nå ut skyndsamt.
- Att verka för en hög säkerhetsnivå i vårt boende.
- I förhållande till våra hyresgäster ska vi vara en professionell hyresvärd och svara för vad som är god sed i branschen.

FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-25.

Där deltog ett 50-tal medlemmar, varav 38 röstberättigade samt 2 med fullmakter.

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

Styrelse samt suppleanter under året

Annette Linton	ordförande
Claes Nordin	vice ordförande
Hans-Ove Sjövall	ledamot
Stig Graas	ledamot
Lars Kiessling	ledamot
Daniel Hedman	sekreterare
Lisbeth Olsson Eriksson	ledamot
Jonny Karlstedt	suppleant
Fanny Linton	suppleant

Nya i styrelsen blev Lars Kiessling (ordinarie), Jonny Karlstedt (suppleant), samt Fanny Linton (suppleant).

Inför nästa period är det Annette Linton, Hans-Ove Sjövall, samt Stig Graas tur att avgå.

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

Revisorer

Revisor har varit PWC samt föreningsrevisor Mats Skredsvik, valda av stämman.

Valberedning

Valberedning företräds av Mattias Rodier och Christer Dijnér, valda av stämman.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER VERKSAMHETSÅRE

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2017-01-01 med 3% och uppgick därefter i genomsnitt till 619 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång har avgifterna höjts med 3 % den 2018-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 637 kr/m².

ÅRETS UTFÖRDA UNDERHÅLL

Detta år har inte några stora underhåll utförts utan mer löpande underhåll.

Vi har som nämndes inledningsvis undersökt standarden på våra fasader genom ett antal provhål. Detta ska analyseras och sammanställas under våren. Även taket har besiktigats. Så fort vi får mer information kommer vi att meddela vilka åtgärder som vi ska projektera och upphandla.

Vi fortsätter med brandsäkerhetsarbetet i huset genom att systematiskt arbeta med att återupprätta och förbättra brandskyddet. Vi har sett över utrymningsvägarna och bytt skyltning samt uppgraderat information som rör det brandtekniska för att underlätta för Räddningstjänsten i händelse av att de behöver göra en insats. Arbetet fortgår löpande.

Vi planerar även att introducera "Grannsamverkan" i föreningen och startskottet börjar med information på stämman, då vi har bjudit in polisen.

Sophanteringen förändrades med syfte att undvika tung trafik på gården genom att gula fristående sophuset på gården har gjorts iordning.

Tyvärr har respekten för att visa hänsyn hur de används inte blivit tillräckligt bra. Vilket innebär att vi kommer att börja med kameraövervakning och eventuellt hålla soppummen stängda på natten.

Injustering av värmesystemet för att få en jämnare inomhustemperatur och sänka vår energianvändning har under året även utförts på Viktoriegatan.

Enkätundersökningen som genomfördes visade tydligt att medlemmarna önskar grindar till våra innegårdar. Förberedelser för att ta fram ett förslag har påbörjats och kommer att redovisas på stämman. De allmänna utrymmena kommer att förbli i föreningens ägo och användas för medlemmarnas bästa.

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.

För att kunna bibehålla en god ekonomi i föreningen och kunna ha en bra framförhållning för kommande underhållsarbeten, och därmed slippa drastiska avgiftshöjningar som en del föreningar tvingats till, beslutade styrelsen till att fortsätta med måttliga avgiftshöjningar även för 2018.

Under den kommande tioårsperioden finns större arbeten med i underhållsplanen. De närmaste 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 2018 utreda hur det verkliga behovet ser ut via återkoppling från de förstudier vi lät utföra under 2017. Inom ca fem år(ca år 2022) finns ett ev. stambyte alternativt relining med i planen. Om det kommer att ske och vilka åtgärder som krävs, är förstås för tidigt att uttala sig om idag.

I början av 2018 renoverades 3 stycken hissar. Vi börjar med de vi har haft störst problem med och efterhand kommer vi att beta av alla hissar.

I enlighet med beslut på vårt senaste årsmöte, genomfördes två stycken Enkäter. Båda skulle vara vägledande. Den ena berörde hanteringen av våra tidigare soprum och den andra staket till vår innergård samt ev. kameraövervakning.

I båda frågorna var utfallen tydliga.

- Utrymmena skulle förbli i föreningens ägo och användas till föreningens bästa.
- En stor majoritet ansåg att innergården behöver inhägnas och även kameraövervakas på lämpliga ställen. Det senare med mindre stark majoritet.

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

Vid tryckningen av dessa årsmöteshandlingar, är underlagen för en upphandling av staket till vår innergård ännu inte klar. Vi hoppas kunna presentera vår idé i samband med årsmötet.

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

Under 2018 kommer vi att starta projektering för att omvandla lokaler på 400 kvm till bostadsrätter. Vi återfår dessa ytor från Universitetet som i dagsläget har 6030 kvm. Detta kommer att ge föreningen ett bra kapitaltillskott som kan användas för vårt framtida underhåll.

Den 1 juli 2016 trädde en rad förändringar i föreningslagen i kraft och som en följd av flera ändringar i andra lagar. Med anledning av de nya lagreglerna tog föreningen ett första beslut mot en stadgeändring vid stämman 2017 och ett andra beslut behövs därför vid stämman 2018 för att ändringen ska gå igenom.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	17 773	17 344	17 496	19 473	16 952
Resultat efter finansiella poster	-415	-408	-4 303	-2 443	573
Balansomslutning	277 363	276 995	274 712	281 032	273 691
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	619	601	589	577	561
Underhållsfond	0	126	0	3 806	3 243
Soliditet i %	56	55	54	54	55

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	132 753 982		0 748 400	133 502 382
Upplåtelseavgifter	23 052 582		0 2 676 600	25 729 182
Fond för yttre underhåll	125 854		0 -125 854	0
S:a bundet eget kapital	155 932 418		0 3 299 146	159 231 564
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 239 453	-408 035	125 854	-4 521 634
Årets resultat	-408 035	408 035	-414 720	-414 720
S:a ansamlad vinst/förlust	-4 647 488		0 -288 866	-4 936 354
S:a eget kapital	151 284 930		0 3 010 280	154 295 209

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt disposition ur med 1 125 854 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

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

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

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-4 521 634
Årets resultat	<u>-414 720</u>
	-4 936 354

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat*	-4 936 354
----------------------	------------

*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.

Brf Askungen 1

		2017-01-01	2016-01-01
Resultaträkning		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	17 772 695	17 344 065
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 678 961	2 375 204
Summa rörelseintäkter		19 451 657	19 719 269
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-8 968 855	-8 757 322
Underhållskostnader	Not 4	-2 836 431	-2 977 914
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 012 296	-980 983
Personalkostnader	Not 6	-319 662	-299 015
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-4 366 637	-4 264 705
Summa rörelsekostnader		-17 503 881	-17 279 939
Rörelseresultat		1 947 775	2 439 330
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 761	3 183
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 365 257	-2 850 548
Summa finansiella poster		-2 362 496	-2 847 365
Årets resultat		-414 720	-408 035

Brf Askungen 1**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 11	268 972 356	269 100 889
Inventarier	Not 12	92 632	21 400
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	360 607	3 832 873
		<u>269 425 595</u>	<u>272 955 162</u>

Summa anläggningstillgångar

269 425 595**272 955 162****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar	Not 14	8 013	32 308
Övriga fordringar	Not 15	4 883 731	2 969 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 545 823	1 038 537
		<u>6 437 567</u>	<u>4 039 988</u>

Kortfristiga placeringar

Not 17 1 500 000

0

Summa omsättningstillgångar

7 937 567**4 039 988****Summa tillgångar****277 363 162****276 995 150**

Brf Askungen 1**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

159 231 564

155 806 564

Underhållsfond

0

125 854

159 231 564155 932 418*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-4 521 634

-4 239 453

Årets resultat

-414 720-408 035-4 936 354-4 647 488

Summa eget kapital

154 295 209**151 284 930****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

116 030 500

120 030 500

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

1 000 000

1 000 000

Leverantörsskulder

1 342 121

2 724 527

Skatteskulder

195 842

134 448

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

459 009

78 368

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

4 040 4801 742 377

7 037 452

5 679 720

Summa skulder

123 067 952**125 710 220****Summa Eget kapital och skulder****277 363 162****276 995 150**

Brf Askungen 1

	2017-01-01	2016-01-01
Kassaflödesanalys	2017-12-31	2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-414 720	-408 035
Avskrivningar	4 366 637	4 264 705
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>3 951 917</u>	<u>3 856 670</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-245 222	994 471
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 357 732	-453 699
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>5 064 427</u>	<u>4 397 442</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-757 923	-9 014 425
Investeringar i maskiner/inventarier	-79 147	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-837 070</u>	<u>-9 014 425</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-4 000 000	125 000
Inbetalda insatser/upplåtelseavgifter	3 425 000	3 020 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-575 000</u>	<u>3 145 000</u>
Årets kassaflöde	3 652 357	-1 471 983
Likvida medel vid årets början	2 650 262	4 122 245
Likvida medel vid årets slut	6 302 619	2 650 262

Brf Askungen 1

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

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

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

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

Byggnaden indelat i komponenter 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%

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

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		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	7 234 758	6 987 029
	Hyror Bostäder	1 576 834	1 631 920
	Hyror Lokaler	7 957 874	7 799 409
	Gästlägenhet	24 500	15 100
	Elintäkter	536 691	527 449
	Parkeringsintäkter	414 416	361 556
	Ovriga intäkter	27 622	21 602
		17 772 695	17 344 065
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Ersättning för ombyggnad Universitetet	1 597 747	2 103 768
	Försäkringsersättningar	76 014	271 436
	Ovriga intäkter	5 200	0
		1 678 961	2 375 204
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 170 938	997 456
	Reparationer	1 629 980	1 114 865
	El	690 579	739 492
	Uppvärmning	1 909 987	2 364 223
	Vatten	333 323	422 603
	Sophämtning	268 695	261 663
	Ovriga avgifter (<i>försäkring, bevakning samt Kabel-tv</i>)	291 602	268 468
	Förvaltningsarvoden	859 551	798 610
	Tomträttsavgäld	1 575 000	1 575 000
	Övriga driftskostnader	239 200	214 942
		8 968 855	8 757 322
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt (<i>inkl. ombyggnad av Universitetets lokaler 1 597 747 kr</i>)	2 078 590	2 198 837
	VVS	673 485	644 414
	El och tele	20 848	66 207
	Utrustning	63 508	68 455
		2 836 431	2 977 914
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	940 260	930 672
	Medlemsavgifter	4 136	3 744
	Övriga externa kostnader	67 900	46 567
		1 012 296	980 983

Brf Askungen 1

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	172 500	159 900
	Sammanträdesersättningar	29 700	27 600
	Revisorsarvode	8 000	8 000
	Löner och andra ersättningar	38 100	36 700
	Sociala kostnader	71 362	66 815
		319 662	299 015
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	4 182 399	4 170 632
	Markanläggningar	176 323	94 073
	Inventarier	7 915	0
		4 366 637	4 264 705
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter skattekonto	1	2 245
	Övriga ränteintäkter	2 760	938
		2 761	3 183
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 358 289	2 848 939
	Erhållna räntebidrag	0	0
	Räntekostnader kortfristiga skulder	518	0
	Övriga finansiella kostnader	6 450	1 609
		2 365 257	2 850 548
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-414 720	-408 035
	Förslag till avsättning underhållsfond	-1 000 000	-1 000 000
	Förslag till disposition underhållsfond	1 125 854	874 146
	Resultat efter underhållspåverkan	-288 866	-533 889

Brf Askungen 1

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	293 143 149	287 961 597
Årets investeringar	117 672	5 181 552
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	293 260 821	293 143 149
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 225 473	-21 054 841
Årets avskrivningar	-4 182 399	-4 170 632
Utgående avskrivningar	-29 407 872	-25 225 473
Bokfört värde byggnader	263 852 949	267 917 676
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	2 306 569	2 306 569
Årets investeringar	4 112 517	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 419 086	2 306 569
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 123 356	-1 029 283
Årets avskrivningar	-176 323	-94 073
Utgående avskrivningar	-1 299 679	-1 123 356
Bokfört värde markanläggningar	5 119 407	1 183 213
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	268 972 356	269 100 889
Taxeringsvärde för Vasastaden 14:2		
Byggnad - bostäder	138 000 000	138 000 000
Byggnad - lokaler	45 000 000	45 000 000
	183 000 000	183 000 000
Mark - bostäder	220 000 000	220 000 000
Mark - lokaler	22 200 000	22 200 000
	242 200 000	242 200 000
Taxeringsvärde totalt	425 200 000	425 200 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	38 611	38 611
Årets investeringar	79 147	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 758	38 611
Ingående avskrivningar	-17 211	-17 211
Årets avskrivningar	-7 915	0
Utgående avskrivningar	-25 126	-17 211
Bokfört värde	92 632	21 400
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående värde	3 832 873	0
Ombyggnad av Universitetet	1 583 308	69 800
Ombyggnad av Terrassen	349 444	3 763 074
Ombyggnad av lokaler till lägenheter	154 100	0
Fasadrenovering	206 507	0
Under årets kostnadsfört som underhåll	-1 653 108	0
Under året aktiverat	-4 112 517	0
	360 607	3 832 873

Brf Askungen 1

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 14 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	8 013	32 308			
	8 013	32 308			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	4 802 619	2 650 262			
Skattefordringar	0	304 755			
Skattekonto	52 289	9 126			
Övrigt	28 823	5 000			
	4 883 731	2 969 143			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	1 428 377	956 950			
Upplupna intäkter	117 446	81 587			
	1 545 823	1 038 537			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2017-12-22	2018-03-31	3 mån	0,15%	1 500 000
					1 500 000
Fasträntepaceringar				1 500 000	0
				1 500 000	0
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	25992768	3,82%	2018-09-28	16 000 000	400 000
SE-Banken Bolån	26133602	0,99%	2021-09-28	24 000 000	600 000
SE-Banken Bolån	28842864	3,57%	2019-08-28	17 631 500	0
SE-Banken Bolån	31596106	1,60%	2021-12-28	1 399 000	0
Stadshypotek	219210	1,35%	2020-09-01	28 875 000	0
Stadshypotek	347710	0,95%	2018-03-01	1 125 000	0
Stadshypotek	375213	1,55%	2022-09-30	28 000 000	0
				117 030 500	1 000 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					116 030 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					112 030 500
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				160 100 000	160 100 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 000 000	1 000 000
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				0	4 080
Arbetsgivaravgifter				0	3 294
Mervärdesskatt				408 828	0
Övriga kortfristiga skulder				50 181	70 994
				459 009	78 368

Brf Askungen 1

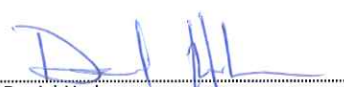
Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	81 704	99 764
Ovriga upplupna kostnader	691 064	693 967
Förutbetalda hyror och avgifter	3 267 712	948 646
	4 040 480	1 742 377

Göteborg 5/4 2018


.....
Annette Linton




.....
Claes Nordin



.....
Daniel Hedman

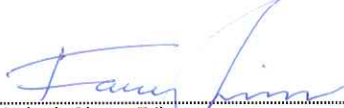


.....
Hans-Ove Sjövall




.....
Lars Kiessling

Jonny Karlstedt



.....
Lisbeth Olsson Eriksson


Fanny Lönn



.....
Stig Graas

Vår revisionsberättelse har 2017-04-10 avgivits beträffande denna årsredovisning


.....
Klas Björnsson
Auktoriserad revisor



.....
Mats Skredsvik
Av föreningen vald revisor

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 år 2017.

Enligt min 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 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 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 mina 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, förfälskning, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Askungen 1 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

tb

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 den 10 april 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Klas Björnsson
Auktoriserad revisor


Mats Skredsvik
Förtroendevald revisor