

Brf Askungen 1 Org. Nr. 769607-6442

BRF Askungen 1.

Styrelsen för BRF Askungen 1

Org. nr: 769607 - 6442

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020.01.01-2020.12.31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

För Bostadsrättsföreningen Askungen 1

ORDFÖRANDET HAR ORDET

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

Vi har alla varit oerhört påverkade av det gångna året och många grannar har och fortsätter att stötta varandra med olika tjänster. När denna berättelse går i tryck hoppas vi att många har blivit vaccinerade och att vi snart kan träffas normalt ute i vår härliga trädgård till vårsolens härliga strålar.

Vi har under året arbetat med att sälja våra nya bostadsrätter som fick en oturlig start pga. rådande pandemisituation. Vi har dock fått tillbaka vår investering och ytterligare kapital som kommer oss tillgodo utan beskattning.

Ytterligare ett rejält lån för föreningen omförhandlades på 30 MSEK, till en förmånlig ränta (0,65%) på 4 år med Handelsbanken som partner.

I höstas fick vi till en utomhusaktivitet i samband med en bouleturning och korvgrillning på övre gården. Annars har vi varit tvungna att ställa in våra regelbundna "fikor" med er medlemmar pga. rådande läge. Nu får vi hoppas att vi snart kan börja umgås igen och vi ser fram emot att ta upp flera aktiviteter under året 2021. Vi kommer att planera för att komplettera våra utomhusmöbler med nya bord och soffor samt fräscha upp vår bouleplan för allas trevnad.

Det förtroendeuppdrag vi i styrelsen fått från er medlemmar förvaltar vi med respekt och ansvar med syfte att skapa ett gott boende för alla i den förening som vi gemensamt äger och därmed har ansvar för.

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

Annette Linton

Ordförande Askungen 1

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen innehar fastigheten Vasastaden 14:2 vilken är upplåten med tomträtt till föreningen. Det finns i denna fastighet sammanlagt 215 lägenheter (varav 18 hyresrätter) samt 6 lokaler.

Lokalyta: 6 203 kvm fördelat på 6 lokaler, hyresintäkt 2020: 8,7 milj.
Bostadsrätter 12 423 kvm fördelat på 197 lägenheter samt 1 170 kvm fördelat på 20 hyreslägenheter.

Lokaler och hyresrätter var per 2020-12-31 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 310 (287) medlemmar.

Under året har 29 lägenheter överlåtits.

MÅL OCH VISIONER

- Ett bra boende som håller i längden.
- Att förvalta föreningens tillgångar med ett långsiktigt perspektiv, där föreningens kostnader så långt som möjligt ska bäras av dem som bor här nu.
- Vi "ser om vårt hus"
- Att ha kontroll över fastighetens tekniska installationer och se till att dessa håller god standard.
- Information som rör alla ska vara adekvat och uttömmande och nå ut skyndsamt.
- Att verka för en hög säkerhetsnivå i vårt boende.
- I förhållande till våra hyresgäster ska vi vara en professionell hyresvärd och svara för vad som är god sed i branschen.

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17.

Där deltog 28 medlemmar samt ytterligare 11 digitalt, varav 23 röstberättigade inkluderat 1 fullmakt.

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 |
| Neda Mitorabi | ledamot |
| Kerstin Bard | ledamot |
| Per-Olof Ragnerius | sekreterare |
| Frans Hermansson | ledamot |
| Judit Kerékgyártó | suppleant |
| Fanny Linton | suppleant |

Nya i styrelsen blev Per-Olof Ragnerius, Frans Hermansson, Judit Kerékgyártó och Fanny Linton.

Inför nästa period kommer följande personers uppdragslängd avslutas från styrelsen: Neda Mitorabi, Kerstin Bard och Frans Hermansson och nyval kommer att ske på 3 personer.

Styrelsen har under året haft 14 ordinarie sammanträden 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 Marie Ahlqvist Karlsson, vald av stämman.

Valberedning

Valberedning företräds av Christer Dijnér och Elisabeth Eden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2020-01-01 med 5 % och uppgick därefter i genomsnitt till 698 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång har avgifterna höjts med 5 % den 2021-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 733 kr/m².

ÅRETS UTFÖRDA UNDERHÅLL /AKTIVITETER

Under 2020 utfördes nedanstående planerade underhåll:

- Belysningen på gården har bytts ut
- Träffönstren i våra lokaler har renoverats
- Hissarna på Föreningsgatan 18B, Karl Gustavsgatan 31 och 33 samt Viktoriagatan 40 har renoverats. Därmed är samtliga hissar moderniserade.
- En ventilationsinjusterings har genomförts

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.

I december delades en brandskyddsfolder ut och vi hoppas att ni tog er 5-10 minuter för att titta på den och läste vad det stod.

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

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.

Det är så många enkla saker som DU som person kan göra för att bidra till att vi slipper de enorma skador och kostnader som brand kan medföra.

Kommunikation

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

För att ansluta dig till nyhetsbrevet:

- Gå in på brfaskungen1.se
- Fyll i din mejladress

- Klicka på bekräftelselänken som mejlas till din angivna mejladress

Tomträttsavgäld

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

Med beaktande av den långsiktiga realräntans utveckling och prognos för denna under lång tid framöver anser vi att den yrkade tomträttsavgälden oskälig samt att den värdering som kommunen uppskattat av marken är för hög i förhållande till de insatser som krävs på mark i avröjt skick för att kunna bebygga och använda marken som den görs idag.

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

Vi alla föreningar som har drabbats och kommer att drabbas när respektive avtal löper ut ställer sig frågan hur kan en ökning som vi får på 245% ske inom en 10 års period? Vilket innebär en ränta på ränta effekt per år som är makalös! Speciellt när tomträttens syfte var tänkt hjälpa till med att finansiera marken för att skapa mera gynnsamma boenden och målet var att det skulle finnas realistiska förutsättningar att kunna friköpa marken. Idag finns varken en rimlig avgäld eller en friköpsmodell som fungerar.

HSB, vår förvaltare, har genomfört en omfattande utredning och anlitat advokatfirman Rambergs som har tittat på olika tillämpningar kommuner emellan. Det finns flera förslag som har diskuterats men frågan som ställs är hur generösa kan kommunen vara styrs av likvärdesprincipen. Den innebär att överenskommelser inte får gynna någon med kommunens medel och idag med Göteborgs politiska situation är det svårt att förankra en väg framåt i politiken. Detta påverkar även de friköpsmodeller som idag föreslås och diskuteras.

Fastighetsnämnden arbetar på att skapa förutsättningar för att lösa den uppkomna situationen som förvärras var dag som går med flera strider och idag står räntefrågan högst upp på agendan. Men avgörandet ligger hos kommunfullmäktige där förslagen kommer att beröras och beslutas efter den politiska agendan.

Vår BRF kämpar på och vi hoppas att när denna förvaltningsberättelse har kommit i tryck vet vi mera var frågan har landat. Det viktiga är att vi följer både

avgäldsdiskussionen och vad ett ev. friköp kan ha för betydelse för oss. Det är viktigt att förmedla till er alla medlemmar samt kommande att styrelsen har i budget/prognos tagit höjd för det värsta scenariot för att slippa obehagliga överraskningar. Vi kan bara hoppas att vi tillsammans med andra engagerade föreningar kommer att nå fram till en överenskommelse vi kan leva med.

Försäljning av nya lägenheter

Under 2018/19 startade vi en projektering för att omvandla lokaler på 400 kvm till elva nya bostadsrätter. Vilka blev färdiga till våren 2020. I dagsläget har vi sålt av mer än hälften av lägenheterna och fått igen den investering vi gjort. I bästa fall är de utsålda innan årets stämma. Läget är åtråvärt men det är utmaningar med att sälja på markplan och vi kommer att sätta upp ett högre insynsskydd på Föreningsgatan.

Hyresavtalet med Göteborgs Universitet

Är uppdelat i två avtal varav det ena har förlängts i ytterligare 3år för att användas som bibliotek i väntan på att stationen vid Handelshögskolan är klar. Det är på både gott och ont, samtidigt som vi har bra intäkter förhindrar de oss att utföra störande arbeten under de tider som tentor skrivs i deras skrivsalar. Den långsiktiga planen för universitetet är att lämna vår förening på sikt då de inte kan hantera störningar under arbetstid som våra större underhåll kommer att kräva.

PÅGÅENDE OCH KOMMANDE ARBETEN

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 den kommande tioårsperioden finns större arbeten med i underhållsplanen, bl.a. förbättringar av klimatskalet genom att se över fasader och tak, samt genomföra stambyte.

Tak, fönster och fasadrenovering

Styrelsen har fattat beslut om att skjuta ett planerat tak, fönster- och fasadrenovering till 2022 då tidigare utredningar inte visat på några omgående behov av en fullskalig renovering. Under 2021 kommer vi att starta en ytterligare utredning för att genom fakta kunna ta ställning om vi ska påbörja arbetet under 2022 eller skjuta det framåt.

Utbyte av stammar

Ett stambyte ligger i underhållsplanen och är påbörjat i mindre skala med filmning och spolning. Vi har gjort en förstudie av våra system för vatten och avlopp, vilket i dagsläget är vårt underlag om vilka åtgärder vi planerar att utföra med våra stammar. Planen med aktiviteter sträcker sig från hösten 2020 tom år 2027. Det är först år 2026–27 som utbytet kan påverka badrummen.

Hyresrätter

Kontinuerligt gör vi löpande genomgång av våra hyresrätter. Vi har återigen omvandlat en hyresrätt till bostadsrätt och fått ett bra kapitaltillskott.

Avgiftshöjningar

För att kunna bibehålla en god ekonomi i föreningen och kunna ha en bra framförhållning för kommande underhållsarbeten och ökad tomträttsavgäld, och därmed slippa drastiska avgiftshöjningar som en del föreningar tvingats till, beslutade styrelsen till att fortsätta med måttliga avgiftshöjningar även för 2021.

FLERÅRSÖVERSIKT

| tkr (där inget annat anges) | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning | 19 852 | 18 961 | 18 124 | 17 773 | 17 344 |
| Resultat efter finansiella poster | 2 977 | 2 208 | 1 443 | -415 | -408 |
| Balansomslutning | 302 507 | 285 634 | 281 730 | 277 363 | 276 995 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm | 698 | 665 | 633 | 619 | 601 |
| Underhållsfond | 1 553 | 898 | 580 | 0 | 126 |
| Soliditet i % | 60 | 57 | 57 | 56 | 55 |
| Lån per kvm | 5 806 | 5 953 | 5 984 | 5 863 | 6 094 |
| Sparande/Kassaflöde per kvm** | 371 | 349 | 280 | 254 | 238 |
| Räntekostnad per kvm | 70 | 91 | 115 | 118 | 144 |
| Belåningsgrad i % av taxeringsvärde byggnad | 56% | 56% | 63% | 64% | 66% |

*ytan som används i nyckeltalen ovan är föreningens totalyta som uppgår till 19 796 kvm och innefattar bostadsrätter, hyresrätter samt lokaler.

**sparande är det som återstår av nettoomsättningen när drift- samt räntekostnader betalats dividerat med föreningens totalyta. Sparandet ska täcka förslitning av fastigheten.

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|-----------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 134 425 264 | 0 | 2 712 347 | 137 137 611 |
| Upplåtelseavgifter | 29 456 300 | 0 | 12 662 653 | 42 118 953 |
| Fond för yttre underhåll | 898 200 | 0 | 655 161 | 1 553 361 |
| S:a bundet eget kapital | 164 779 764 | 0 | 16 030 161 | 180 809 925 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -4 391 147 | 2 207 992 | -655 161 | -2 838 316 |
| Årets resultat | 2 207 992 | -2 207 992 | 2 977 371 | 2 977 371 |
| S:a ansamlad vinst/förlust | -2 183 155 | 0 | 2 322 210 | 139 055 |
| S:a eget kapital | 162 596 608 | 0 | 18 352 371 | 180 948 980 |

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt disposition ur underhållsfond med 344 839 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 | -2 838 316 |
| Årets resultat | <u>2 977 371</u> |
| | 139 055 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---------------------|---------|
| Balanserat resultat | 139 055 |
|---------------------|---------|

Brf Askungen 1

| | | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Resultaträkning | | | |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 19 852 072 | 18 961 041 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 2 | 101 387 | 3 616 |
| Summa rörelseintäkter | | 19 953 459 | 18 964 657 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -9 763 079 | -9 063 845 |
| Underhållskostnader | Not 4 | -344 839 | -881 828 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -1 091 291 | -1 055 326 |
| Personalkostnader | Not 6 | -385 954 | -312 385 |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar | Not 7 | -4 014 334 | -3 681 393 |
| Summa rörelsekostnader | | -15 599 497 | -14 994 776 |
| Rörelseresultat | | 4 353 961 | 3 969 881 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 2 025 | 4 992 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -1 378 615 | -1 766 881 |
| Summa finansiella poster | | -1 376 590 | -1 761 889 |
| Årets resultat | Not 10 | 2 977 371 | 2 207 992 |

Brf Askungen 1**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 280 969 574

265 697 844

Inventarier

Not 12 68 887

76 802

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 0

8 295 981

281 038 461274 070 627

Summa anläggningstillgångar

281 038 461**274 070 627****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 143 522

17 825

Övriga fordringar

Not 15 19 573 269

8 325 009

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 1 750 956

1 720 710

21 467 74710 063 544

Kortfristiga placeringar

Not 17 0

1 500 000

Kassa och bank

1 130

50

Summa omsättningstillgångar

21 468 877**11 563 594****Summa tillgångar****302 507 337****285 634 221**

Brf Askungen 1**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

179 256 564

163 881 564

Underhållsfond

1 553 361898 200

180 809 925

164 779 764

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 838 316

-4 391 147

Årets resultat

2 977 3712 207 992

139 055

-2 183 155

Summa eget kapital

180 948 980**162 596 608****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

91 331 500

114 930 500

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

23 599 000

600 000

Leverantörsskulder

1 370 549

1 591 819

Skatteskulder

83 426

72 818

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

177 926

548 304

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

4 995 9575 294 172

30 226 858

8 107 113

Summa skulder

121 558 358**123 037 613****Summa Eget kapital och skulder****302 507 337****285 634 221**

Brf Askungen 1

| | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|---|--------------------|--------------------|
| Kassaflödesanalys | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 2 977 371 | 2 207 992 |
| Avskrivningar | 4 014 334 | 3 681 393 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>6 991 705</u> | <u>5 889 385</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -549 219 | -381 522 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | <u>-879 255</u> | <u>2 296 295</u> |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 5 563 231 | 7 804 158 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | -10 982 168 | -8 896 377 |
| Investeringar i markanläggningar | 0 | -1 226 310 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | <u>-10 982 168</u> | <u>-10 122 687</u> |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | -600 000 | -600 000 |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter | <u>15 375 000</u> | <u>0</u> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 14 775 000 | -600 000 |
| Årets kassaflöde | 9 356 063 | -2 918 529 |
| Likvida medel vid årets början | 9 740 267 | 12 658 808 |
| Likvida medel vid årets slut | 19 096 331 | 9 740 267 |

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 viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

| | |
|-------------|--------|
| Byggnader | 1,11% |
| Inventarier | 20,00% |

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Ombyggnad garage (2016) samt Terrassen (2017) skrivs av med 2 %, gästlägenhet (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 %, fönster till lokaler (2020) med 2% portar till gård (2019) med 4% samt cykel/miljöhus (2019) med 4%.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % 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 | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 8 349 045 | 7 907 545 |
| Hyror bostäder | 1 408 124 | 1 458 012 |
| Hyror Lokaler | 8 723 069 | 8 542 529 |
| Hyror gästlägenhet | 17 300 | 31 200 |
| Elintäkter | 474 421 | 459 650 |
| Parkeringsintäkter | 505 296 | 465 203 |
| Bredbandsavgifter | 302 686 | 24 840 |
| Ovriga intäkter | 72 131 | 72 062 |
| | 19 852 072 | 18 961 041 |
| Not 2 Övriga rörelseintäkter | | |
| Övriga intäkter | 101 387 | 3 616 |
| *Varav försäkringsersättning | 100 145 | 0 |
| Not 3 Driftskostnader | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 1 279 783 | 1 324 738 |
| Reparationer | 1 079 715 | 946 217 |
| El | 660 959 | 810 591 |
| Uppvärmning | 1 850 126 | 1 930 645 |
| Vatten | 346 915 | 325 643 |
| Sophämtning | 241 270 | 239 389 |
| Ovriga avgifter | 363 235 | 365 333 |
| Förvaltningsarvoden | 862 993 | 851 202 |
| Tomträttsavgäld | 1 575 000 | 1 575 000 |
| Bredband | 329 301 | 12 612 |
| Juridiskt arvode samt utredning tomträttsavgäld | 505 546 | 476 564 |
| Mäklararvode sålda bostadsrätter (Upplåtelseavgifter redovisas under eget kapital) | 315 000 | 0 |
| Övriga driftskostnader | 353 236 | 205 911 |
| | 9 763 079 | 9 063 845 |
| Not 4 Underhållskostnader | | |
| Byggnad invändigt | 0 | 266 515 |
| VVS | 213 537 | 134 100 |
| El och tele | 131 302 | 244 736 |
| Byggnad utvändigt | 0 | 206 507 |
| Utrustning | 0 | 29 969 |
| | 344 839 | 881 828 |
| Not 5 Övriga externa kostnader | | |
| Fastighetsskatt | 1 031 516 | 1 020 908 |
| Medlemsavgifter | 3 744 | 7 508 |
| Övriga externa kostnader | 56 031 | 26 910 |
| | 1 091 291 | 1 055 326 |

Brf Askungen 1

| Noter | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|---|------------------|------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Not 6 Personalkostnader | | |
| Förtroendevalda | | |
| Styrelsearvode | 161 000 | 150 000 |
| Sammanträdesersättningar | 26 400 | 22 300 |
| Revisorsarvode | 8 000 | 5 000 |
| Löner och andra ersättningar | 102 650 | 62 602 |
| Sociala kostnader | 87 904 | 72 483 |
| | 385 954 | 312 385 |
| Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och ombyggnader | 3 781 044 | 3 448 103 |
| Markanläggningar | 225 375 | 225 375 |
| Inventarier | 7 915 | 7 915 |
| | 4 014 334 | 3 681 393 |
| Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Övriga ränteintäkter | 2 025 | 4 992 |
| | 2 025 | 4 992 |
| Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 1 375 526 | 1 764 566 |
| Räntekostnader kortfristiga skulder | 1 585 | 216 |
| Övriga finansiella kostnader | 1 604 | 2 099 |
| | 1 378 715 | 1 766 881 |
| Not 10 Årets resultat | | |
| Redovisat resultat | 2 977 371 | 2 207 992 |
| Avsättning till underhållsfond | -1 000 000 | -1 200 000 |
| Disposition ur underhållsfond | 344 839 | 881 828 |
| Resultat efter underhållspåverkan | 2 322 210 | 1 889 820 |

Brf Askungen 1

| Noter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Not 11 Byggnader och mark | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 296 023 601 | 294 662 331 |
| Hissar | 1 989 000 | 1 361 270 |
| Fönster lokaler | 1 672 533 | 0 |
| Nya bostadsrättslägenheter | 15 616 616 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 315 301 750 | 296 023 601 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -36 269 776 | -32 821 673 |
| Årets avskrivningar | -3 781 044 | -3 448 103 |
| Utgående avskrivningar | -40 050 820 | -36 269 776 |
| Bokfört värde byggnader | 275 250 930 | 259 753 825 |
| Markanläggningar | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 7 645 396 | 6 419 086 |
| Årets investeringar | 0 | 1 226 310 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 7 645 396 | 7 645 396 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -1 701 377 | -1 476 002 |
| Årets avskrivningar | -225 375 | -225 375 |
| Utgående avskrivningar | -1 926 752 | -1 701 377 |
| Bokfört värde markanläggningar | 5 718 644 | 5 944 019 |
| Bokfört värde mark | 0 | 0 |
| Bokfört värde byggnader och mark | 280 969 574 | 265 697 844 |
| Taxeringsvärde för Vasastaden 14:2 | | |
| Byggnad - bostäder | 161 000 000 | 161 000 000 |
| Byggnad - lokaler | 46 000 000 | 46 000 000 |
| | 207 000 000 | 207 000 000 |
| Mark - bostäder | 304 000 000 | 304 000 000 |
| Mark - lokaler | 28 000 000 | 28 000 000 |
| | 332 000 000 | 332 000 000 |
| Taxeringsvärde totalt | 539 000 000 | 539 000 000 |
| Ställda säkerheter: | | |
| Fastighetsinteckningar | 160 100 000 | 160 100 000 |
| Not 12 Inventarier | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 117 758 | 117 758 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 117 758 | 117 758 |
| Ingående avskrivningar | -40 956 | -33 041 |
| Årets avskrivningar | -7 915 | -7 915 |
| Utgående avskrivningar | -48 871 | -40 956 |
| Bokfört värde | 68 887 | 76 802 |
| Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott | | |
| Ingående värde | 8 295 981 | 760 863 |
| Ombyggnad av lokaler till lägenheter | 7 320 635 | 8 475 375 |
| Under året kostnadsfört som underhåll | 0 | -206 507 |
| Under året aktiverat | -15 616 616 | -733 750 |
| Utgående värde | 0 | 8 295 981 |

Brf Askungen 1

| Noter | 2020-12-31 | 2019-12-31 | | | |
|--|-------------------|------------------|------------|-------------|-------------------------|
| Not 14 Kundfordringar | | | | | |
| Hyres och avgiftsfordringar | 143 522 | 17 825 | | | |
| | 143 522 | 17 825 | | | |
| Not 15 Övriga fordringar | | | | | |
| Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för. | 19 095 201 | 8 240 217 | | | |
| Skattekonto | 91 778 | 79 792 | | | |
| Övrigt | 386 290 | 5 000 | | | |
| | 19 573 269 | 8 325 009 | | | |
| Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Förutbetalda kostnader | 1 612 565 | 1 577 637 | | | |
| Upplupna intäkter | 138 391 | 143 073 | | | |
| | 1 750 956 | 1 720 710 | | | |
| Not 17 Kortfristiga placeringar | | | | | |
| Fasträntepaceringar | 0 | 1 500 000 | | | |
| | 0 | 1 500 000 | | | |
| Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Låneinstitut | Låne nummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
| *SE-Banken | 26133602 | 0,99% | 2021-09-28 | 22 200 000 | 600 000 |
| *SE-Banken | 31596106 | 1,60% | 2021-12-28 | 1 399 000 | 0 |
| Stadshypotek | 375213 | 1,55% | 2022-09-30 | 28 000 000 | 0 |
| Stadshypotek | 450740 | 1,33% | 2023-09-30 | 15 700 000 | 0 |
| Stadshypotek | 522737 | 0,88% | 2027-09-01 | 17 631 500 | 0 |
| Stadshypotek | 610274 | 0,65% | 2024-09-01 | 30 000 000 | 0 |
| | | | | 114 930 500 | 600 000 |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till | | | | | 600 000 |
| *Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld | | | | | 22 999 000 |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | 23 599 000 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 91 331 500 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 111 930 500 |
| Not 19 Övriga kortfristiga skulder | | | | | |
| Källskatt | | 0 | | | 34 395 |
| Arbetsgivaravgifter | | 0 | | | 36 024 |
| Mervärdesskatt | | 135 725 | | | 435 684 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 42 201 | | | 42 201 |
| | | 177 926 | | | 548 304 |

Brf Askungen 1

| Noter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Upplupna räntekostnader | 23 320 | 61 070 |
| Ovriga upplupna kostnader | 1 387 712 | 1 802 929 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 3 584 925 | 3 430 173 |
| | 4 995 957 | 5 294 172 |

Göteborg 18 / 5 2021



Annette Linton



Claes Nordin



Frans Hermarsson

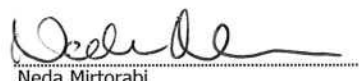


Hans-Ove Sjövärl



Kerstin Johansson

Bard

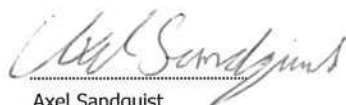


Neda Mirtorabi



Per-Olof Ragnar Ragnerius

Vår revisionsberättelse har 21 - 5 - 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning


Axel Sandquist
PWC

Marie Ahlqvist Karlsson
Av föreningen vald revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Askungen 1 för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 de 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. De 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

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 rättvidande 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 Bostadsrättsföreningen Askungen 1 för år 2020 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.


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 lagen om ekonomiska föreningar.


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 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 lagen om ekonomiska föreningar.



Göteborg 2021- 05-21

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Axel Sandquist
Auktoriserad revisor


Marie Ahlqvist Karlsson
Förtroendevald revisor