



ÅRSREDOVISNING 2015

Brf Askungen 1

Styrelsen för BRF Askungen 1

Org. nr: 769607 - 6442

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015.01.01-2015.12.31

Bilaga till förvaltningsberättelse Brf Askungen 1

MÅL OCH VISIONER

- Ett bra boende som håller i längden.
- Att förvalta föreningens tillgångar med ett långsiktigt perspektiv, där föreningens kostnader skall så långt möjligt 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 att höja säkerhetsnivån i vårt boende.
- I förhållande till våra hyresgäster skall vi vara en professionell hyresvärd och svara för vad som är god sed i branschen.

NÅGOT OM VERKSAMHETEN UNDER ÅRET

Styrelsen, fick tre nya ledamöter vid årsstämman den 6 maj 2015, har under året fortsatt arbetet med att skapa en mer långsiktigt hållbar förening.

Under början av året har föreningen slut besiktigat ventilationsarbetet som startades under hösten 2014. Atriumgården har iordningställt i samband med att vi renoverat ytskikt och brunnar för att undvika fukt ner i garaget. Det nya styrelserummet blev iordningsställt och används nu till 100 %. Thorildgatan fick 10 nya parkeringsplatser som tillsammans med den tidigare 17st ger oss bra intäkter.

Vi har gjort ett krafttag med brandsäkerheten i huset genom att påbörja ett systematiskt arbete med att återupprätta och förbättra brandskyddsarbetet i våra hus. I första hand har vi säkerställt brandgasventileringar i samtliga trapphus.

Vi fick också till ett par sociala aktiviteter under året, loppmarknad med boulespel och grillning på gården, en lyckad kräftska efter extra stämman i september och glöggmingel i december.

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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Askungen 1

VERKSAMHET

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen innehar fastigheten Vasastaden 14:3 vilken är upplåten med tomträtt till föreningen. Det finns i denna fastighet sammanlagt 204 lägenheter (varav 23 hyresrätter) samt 6 lokaler.

Totala lägenhetsytan är 13 197 kvm. Totala lokalytan är 6 628 kvm.

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.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2015-01-01 med 2% och uppgår därefter i genomsnitt till 589 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång har avgifterna höjts med 2 % den 2016-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 601 kr/m².

Vår underhållsplan, som bygger på uppskattningar av teknisk livslängd, sträcker 30 år fram i tiden. Den är bara ett hjälpmedel vid planeringen, men föreningen har i stort kunnat följa den. De under 2015 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 slippa drastiska höjningar som en del föreningar tvingats till - beslutade styrelsen till att fortsätta med måttliga hyreshöjningar även för 2016. Mot bakgrund av vad som är känt räknar styrelsen

inte med annat än måttliga höjningar av avgifterna heller under de kommande åren.

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 om underhåll av terraserna utmed Thorilds- och Karl Gustavsgatan. Vi genomför även en större renovering tillsammans med Kjellbergs av garaget under huset, där vi ansvarar för konstruktionsunderhållet. I övriga delar måste behoven och ev åtgärder utredas innan några bedömningar kan göras av tänkbara kostnader. Mot slutet av perioden finns ett ev. stambyte med i planen. Om det kommer att ske och vilka åtgärder som krävs etc, är förstås för tidigt att uttala sig om idag.

Härutöver har styrelsen beslutat att färdigställa en övernattningslägenhet i gamla styrelserummet samt färdigställa en ny sophantering. Vi har länge haft vetskap att trafik med tunga fordon är direkt olämplig för vår innergård. Vi har nu fått till en lösning för att kunna utforma sophantering på ett bättre och hållbarare sätt.

Vi har även planerat för en injustering av värmesystemet för att få jämnare inomhustemperatur och sänka vår energianvändning. Injusteringen kommer att påbörjas under våren 2016.

I förra årsberättelsen påtalades att vi ska se över belysning i trapphus och på vår utegård för att göra besparingar med ny teknik men framförallt för att göra den mera effektiv, vackrare och skapa en tryggare miljö. Vi ser det som en viktig del men i dagsläget behöver vi prioritera andra mera akuta underhållsfrågor.

Askungen har tidigare, som de flesta nyare bostadsrättsföreningar, tillämpat en s.k. progressiv avskrivningsmetod. Vi, liksom andra bostadsrättsföreningar, har från och med 2014 ändrat avskrivningsmetod till en rak avskrivning och det innebär att vår resultaträkning numera belastas med högre bokföringsmässiga kostnader (de årliga avskrivningarna blir större). Då föreningen genom avsättningar till underhållsfond har ett tillräckligt kassaflöde för att möta framtida underhåll täcks de ökade avskrivningarna inte upp av ökade intäkter i form av årsavgifter och vårt resultat kommer därför att bli negativt.

Enligt våra gamla stadgar skulle alla kostnader täckas av våra intäkter och månadsavgifter. I och med att beslut togs på stämman 2015 och den extra insatta stämman att ändra våra stadgar så är det nu möjligt att endast täcka upp del av avskrivningarna samt avsättning till underhåll så att kassaflödet är tillräckligt.

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2015. I stämman deltog 50 medlemmar, varav 38 röstberättigade.

Nya i styrelsen var Daniel Hedman (ordinarie), Andreas Lamkén, (suppleant) Rickard Olsson(ordinarie)

Extra stämma hålls den 12 september 2015. I stämman deltog 35 medlemmar, varav 24 röstberättigade.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 277 medlemmar.

Under året har 36 lägenheter överlåtit.

Styrelse samt suppleanter under året

Annette Linton	ordförande
Pontus Wikman	vice ordförande
Gunilla Wohrm	ledamot
Daniel Hedman	ledamot
Hans-Ove Sjövall	ledamot
Stig Graas	ledamot
Richard Olsson	sekreterare
Andreas Lamkén	suppleant

I tur att avgå är Pontus Wikman, Hans-Ove Sjövall, Gunilla Wohrm, Stig Graas och Annette Linton och alla utom en har meddelat att de avser att kvarstå vid kommande ordinarie årsstämma.

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

Revisorer

Revisor har varit Helen Elonsson PWC samt föreningsrevisor Leif Andersson, valda av stämman.

Valberedning

Valberedning har varit Mats Skredsvik och Christer Dijnér, valda av stämman.

För 2016 års valberedning valdes Christer Dijnér och Axel Ro-bach.

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	17 496	19 473	16 952	17 499	17 425
Resultat efter finansiella poster	-4 303	- 2 443	573	664	-380
Balansomslutning	274 712	281 032	273 691	273 690	274 851
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	589	577	561	561	561
Underhållsfond	0	3 806	3 243	2 516	2 380
Soliditet i %	54	54	55	54	53

RESULTATDISPOSITION

Enligt de nya stadgarna som antogs 2015 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden. Se not 15.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	188 989
Årets resultat	<u>- 4 302 588</u>
	- 4 113 599

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat*	- 4 113 599
----------------------	-------------

*I det balanserade resultatet ingår för året ökade avskrivningar med 2 546 728 kronor beroende på ändrad avskrivningsprincip 2014. Då styrelsen har gjort bedömningen att kassaflödet är tillräckligt täcks de ökade avskrivningarna ej upp av årsavgifter. Detta kommer att medföra att ett planerat underskott uppstår. Exklusive de ökade avskrivningarna uppgår det balanserade resultatet till -1 645 871 kronor.

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

		2015-01-01	2014-01-01
Resultaträkning		2015-12-31	2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	17 496 080	19 473 325
Summa rörelseintäkter		17 496 080	19 473 325
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-8 405 919	-8 235 369
Underhållskostnader	Not 3	-6 310 802	-6 033 949
Övriga externa kostnader	Not 4	-863 298	-861 917
Personalkostnader	Not 5	-249 899	-282 516
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-2 612 042	-2 602 989
Summa rörelsekostnader		-18 441 959	-18 016 740
Rörelseresultat		-945 879	1 456 585
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 7	29 421	33 691
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 386 130	-3 933 305
Summa finansiella poster		-3 356 709	-3 899 614
Årets resultat		-4 302 588	-2 443 029

Brf Askungen 1**Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10 268 184 042 270 615 023

Inventarier

Not 11 21 400 21 400

268 205 441 270 636 422

Summa anläggningstillgångar

268 205 441 270 636 422**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 12 3 293 31 497

Övriga fordringar

Not 13 5 024 208 4 390 474

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 1 478 941 973 350

6 506 442 5 395 321

Kortfristiga placeringar

0 5 000 000

Summa omsättningstillgångar

6 506 442 10 395 321**Summa tillgångar****274 711 884 281 031 743**


Brf Askungen 1**Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

152 786 564

152 786 564

Underhållsfond

0

3 806 052

152 786 564156 592 616*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

188 989

-1 174 034

Årets resultat

-4 302 588-2 443 029-4 113 599-3 617 063

Summa eget kapital

148 672 965**152 975 552****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16

119 905 500

120 905 500

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

1 000 000

1 000 000

Leverantörsskulder

1 392 631

1 104 744

Skatteskulder

40 236

71 596

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

124 849

926 013

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

3 575 7034 048 3386 133 4197 150 691

Summa skulder

126 038 919**128 056 191****Summa Eget kapital och skulder****274 711 884****281 031 743****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter***Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckning

160 100 000

160 100 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

Brf Askungen 1

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-4 302 588	-2 443 029
Avskrivningar	2 612 042	2 602 989
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-1 690 546	159 960
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 314 057	-8 837
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 017 272	1 933 230
Kassaflöde från löpande verksamhet	-4 021 875	2 084 353
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 772 230
Investeringar i markanläggningar	-181 061	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-181 061	-1 772 230
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 000 000	2 000 000
Inbetalda insatser	0	5 850 300
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	7 850 300
Årets kassaflöde	-5 202 936	8 162 423
Likvida medel vid årets början	9 325 181	1 162 758
Likvida medel vid årets slut	4 122 245	9 325 181

Brf Askungen 1

Redovisningsprinciper m.m.

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

Nytt regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Markanläggning ombyggnad av gård skrivs av på 25 år. Nya p-platser skrivs av på 20 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	6 827 373	6 642 405
	Hyror bostäder	1 681 080	1 672 926
	Hyror	7 877 260	7 877 408
	Elintäkter	501 591	500 957
	Ovriga intäkter	608 776	2 779 629
	Varav		
	<i>Parkeringsintäkter</i>	<i>350 530</i>	<i>322 765</i>
	<i>Ersättning för projektering vid ombyggnad av universitetets lokal</i>	<i>0</i>	<i>2 415 103</i>
	<i>övriga intäkter</i>	<i>258 250</i>	<i>41 761</i>
		17 496 080	19 473 325
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	999 136	1 069 924
	Reparationer	1 021 750	758 489
	El	700 966	768 682
	Uppvärmning	2 362 192	2 381 493
	Vatten	345 303	358 728
	Sophämtning	232 386	225 560
	Ovriga avgifter (<i>försäkring, bevakning samt Kabel-tv</i>)	261 646	241 090
	Förvaltningsarvoden	710 490	613 273
	Tomträttsavgäld	1 576 122	1 575 000
	Ovriga driftskostnader	195 927	243 131
		8 405 919	8 235 369
Not 3	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	207 191	2 515 185
	VVS (<i>ventilation</i>)	833 436	3 445 493
	El och tele	37 000	0
	Byggnad utvändigt	4 761	0
	Markytor (<i>ombyggnad gård universitetet</i>)	5 228 414	0
	Utrustning	0	73 271
		6 310 802	6 033 949
Not 4	Ovriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	835 138	832 268
	Ovriga externa kostnader	28 160	29 649
		863 298	861 917
Not 5	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	171 632	127 596
	Sammanträdesersättningar	27 900	27 900
	Revisorsarvode	8 000	8 000
	Löner och andra ersättningar	758	51 800
	Sociala kostnader	35 302	67 220
	Kurser och konferenser	6 307	0
		249 899	282 516

Brf Askungen 1

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 6	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	2 517 989	2 517 989
	Markanläggningar	94 053	85 000
		<u>2 612 042</u>	<u>2 602 989</u>
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	752	6 254
	Ränteintäkter skattekonto	402	567
	Ovriga ränteintäkter	28 267	26 870
		<u>29 421</u>	<u>33 691</u>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	3 378 801	3 929 326
	Räntekostnader kortfristiga skulder	6 029	2 579
	Ovriga finansiella kostnader	1 300	1 400
		<u>3 386 130</u>	<u>3 933 305</u>
Not 9	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-4 302 588	-2 443 029
	Förslag till avsättning underhållsfond	-1 857 000	-1 751 000
	Förslag till disposition underhållsfond	3 795 206	3 618 846
	Resultat efter underhållspåverkan	<u>-2 364 382</u>	<u>-575 183</u>
	Högre avskrivningar pga K2	1 273 364	1 273 364
	Resultat efter underhållspåverkan och K2 påverkan	<u>-1 091 018</u>	<u>698 181</u>

Brf Askungen 1

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	287 961 597	282 473 385
Årets investeringar	0	5 488 212
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	287 961 597	287 961 597
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 536 852	-16 018 863
Årets avskrivningar	-2 517 989	-2 517 989
Utgående avskrivningar	-21 054 841	-18 536 852
Bokfört värde byggnader	266 906 756	269 424 745
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	2 125 508	2 125 508
Årets investeringar	181 061	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 306 569	2 125 508
Ingående ackumulerade avskrivningar	-935 230	-850 230
Årets avskrivningar	-94 053	-85 000
Utgående avskrivningar	-1 029 283	-935 230
Bokfört värde markanläggningar	1 277 286	1 190 278
Bokfört värde byggnader och mark	268 184 042	270 615 023
Taxeringsvärde för Vasastaden 14:2		
Byggnad - bostäder	125 000 000	125 000 000
Byggnad - lokaler	42 000 000	42 000 000
	167 000 000	167 000 000
Mark - bostäder	126 000 000	126 000 000
Mark - lokaler	16 400 000	16 400 000
	142 400 000	142 400 000
Taxeringsvärde totalt	309 400 000	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 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	3 293	31 497

Brf Askungen 1

Noter		2015-12-31	2014-12-31			
Not 13	Ovriga fordringar					
	Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	4 122 245	4 325 181			
	Skattefordringar	836 719	0			
	Skattekonto	513	562			
	Ovrigt	64 731	64 731			
		5 024 208	4 390 474			
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	1 369 870	859 058			
	Upplupna intäkter	109 071	114 292			
		1 478 941	973 350			
Not 15	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	132 005 582	20 780 982	3 806 052	-1 174 034	-2 443 029
	Res disp 2014 enligt stämmobeslut 2015			-1 867 846	-575 183	2 443 029
					-1 749 217	
	Disposition underhållsfond 2015			-3 795 206	3 795 206	
	Avsättning underhållsfond 2015			1 857 000	-1 857 000	
	Årets resultat					-4 302 588
	Belopp vid årets slut	132 005 582	20 780 982	0	188 989	-4 302 588
Not 16	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
	SE-Banken Bolån 25992768	3,82%	2018-09-28	16 800 000	400 000	
	SE-Banken Bolån 26133602	3,59%	2016-09-28	25 200 000	600 000	
	SE-Banken Bolån 28842864	3,57%	2019-08-28	17 631 500	0	
	SE-Banken Bolån 31596106	0,53%	2016-03-15	1 399 000	0	
	SE-Banken Bolån 33674279	1,55%	2017-09-28	28 000 000	0	
	SE-Banken Bolån 37265586	0,42%	2016-02-28	3 000 000	0	
	Stadshypotek 219210	1,35%	2020-09-01	28 875 000	0	
				120 905 500	1 000 000	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					119 905 500
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					115 905 500
Not 17	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)			1 000 000		1 000 000
Not 18	Ovriga kortfristiga skulder					
	Källskatt			31 020		0
	Arbetsgivaravgifter			27 805		0
	Mervärdesskatt			0		916 812
	Ovriga kortfristiga skulder			66 024		9 201
				124 849		926 013

Brf Askungen 1


Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	131 030	106 736
Ovriga upplupna kostnader	336 047	854 770
Förutbetalda hyror och avgifter	3 108 626	3 086 832
	3 575 703	4 048 338

Göteborg 4/4 2016



.....
Annette Lintön



.....
Daniel Hedman




.....
Gunilla Wohrm



.....
Hans-Ove Sjövall



.....
Pontus Wikman

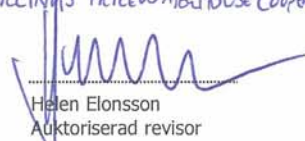


.....
Rickard Olsson



.....
Stig Graas

Vår revisionsberättelse har 13-04-16 avgivits beträffande denna årsredovisning
 ÖRTULLINGAS PRILEWÄLTHOUSE COOPERS



.....
Helen Elonsson
Auktoriserad revisor



.....
Leif Andersson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Askungen 1 org. nr 769607-6442

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Askungen 1 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Askungen 1 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg 2016-04-13

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helen Eloosdu
Auktoriserad revisor

Leif Andersson
Av föreningen vald revisor

Propositioner till ordinarie föreningsstämma 2016 i Brf Askungen 1

Proposition 1

Gällande Askungens nya sophantering

2012 tog ett första stämmobeslut om förändrad sophantering. Sopnedkassen stängdes då och sortering infördes i soprummen. Stängningen av sopnedkassen förbättrade vår brandsäkerhet, och sorteringen sänkte våra sopkostnader samt gjorde det lättare för oss boende att bli av med vårt avfall på ett miljöriktigt vis. Dock är det fortfarande ett problem att sopbilarna kör över gården, vilket orsakar skador både på toppbeläggningen och underliggande skikt. En omläggning av gården är mycket kostsam. Att få bort sopbilstrafiken från gården ser styrelsen därför som en viktig fråga.

Styrelsen föreslår därför nästa steg mot förbättrad sophantering nu tas genom att koncentrera hanteringen till tre stationer, belägna vid gårdens infarter så att tömning kan ske utan att sopbilarna kör in. Dessa tre stationer är:

- Det gula huset vid Viktoriagatans infart, som i nuläget nyttjas som soprum för Universitetet och teknikutrymme
- Cykelhuset på övre gården, där en del kan göras om till sophus
- Befintligt soprum vid utfarten Karl Gustavsgatan 31

Förutom att vi undviker skador på gården genom är vår målsättning att genom denna förändring få till en bättre och mer lättskött sophantering. Dessutom till en lägre kostnad då antalet kärll kan minskas och de dragvägar som vi betalar för vid varje tömningstillfälle reduceras.

De gamla utrymmena kommer att användas till andra lämpliga ändamål, förutom Viktoriagatan 32 som kommer att bli Universitetets nya sopusrymme.

Styrelsen föreslår därför att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att fortsätta arbetet med förändrad sophantering, med målsättningen att under 2016 införa en trestationslösning enligt ovan.

Proposition 2

Gällande kameraövervakning i våra soprum

Vi har idag ett allt för omfattande slarv i våra befintliga soprum, vilket både är en trivselfråga och en ekonomisk fråga då vi drabbas av extrakostnader för städningar och bortforsling av sådant som inte borde slängas i soprummen. För att stävja problemen föreslår styrelsen därför att stämman beslutar att kameror skall sättas upp om problemen kvarstår efter ändring till tre sopusrymmen.

Kostnaden för att installera kameror är ca 12 000 - 15 000 kr/st

Proposition 3

Gällande ombyggnad av ca 400 kvm av Universitetets lokaler vid Föreningsgatan.

Vi för sedan en tid en dialog med Universitetet om att överta ca 400 kvm av deras lokaler vid Föreningsgatan för att bygga till flera bostadsrätter. Detta kan ge oss en rejäl intäkt som väl kommer till användning för framtida underhåll. Idag säljs lägenheter för 50 000 - 55 000 kr/kvm för tvåor/treor och ettor upp till 70 000 kr/kvm. Med en uppskattad byggkostnad på ca 31 000 kr/kvm inkl. moms finns det en bra potential. Månadsavgiften per kvadratmeter för bostadsrätter blir förvisso något lägre än dagens lokalhyra, men det är å andra sidan vägs upp av en trygg intäkt och minskad risk att ha för många lokaler. Dessutom när vi använder detta överskott till planerat underhåll behöver föreningen inte att ta lån vilket gör att vi minskar våra räntekostnader.

Vi föreslår stämman att ge styrelsen mandat att om det visar sig möjligt gå vidare med ett genomförande av denna ombyggnad.

Motioner till ordinarie till årsstämman 2016 i Brf Askungen 1

Motion1

Motion angående om att uppgångarna 31 och 33 Karl Gustavsgatan får behålla soprummet på hörnan av huset (mot Karl Gustavsgatan) för sin sopsortering.

Föreningen har för avsikt att bygga nytt soprum utanför Viktoriagatan 32 för att förbättra sopsituationen samt få bort tung trafik på nedre gården och i det sammanhanget stänga soprummet på Karl Gustavsgatan. Soprummet K G har styrelsen tänkt införliva med styrelserummet som ligger i anslutning till soprummet ifråga, för att sedan kunna hyra ut rummet för möten osv.

Soprummet K G ligger utanför gården (och därmed trafikproblemet) och har förvisso varit mycket stökigt men det kan nog hänföras till att många, även från Viktoriagatan samt Hemtjänsten, använder sig av rummet varför det används mer än det har kapacitet för. Om rummet endast betjänar K G 31 och 33 är jag säker på att det kan hållas i gott skick. Närhet till sopstation är en av oss boende uppskattad service.

Göteborg den 2 februari 2016.

Med vänlig hälsning

Lis Nydahl

Styrelsens svar:

Styrelsen har via sin proposition gällande Askungens nya sophantering delvis föreslagit bifall till denna motion, i det att vi föreslår att soprummet skall vara kvar. Styrelsen ser det dock som olämpligt att via stämmobeslut bestämma att rummet endast skall betjäna KG 31 och 33. Motionären har en poäng i att det varit dålig ordning i detta soprum, en styrning av vilka som skall kunna använda det kan bli aktuell men styrelsen vill förbehålla sig rätten att råda över denna fråga inom ramen för det fortsatta arbetet med den föreslagna förändringen av sophantering. Vidare kan det vara möjligt att införliva en del av utrymmet, närmare bestämt det till vänster innanför dörren, med styrelserummet och där tillskapa en toalett. Även denna fråga önskar styrelsen kunna råda över om det visar sig att det kvarvarande utrymmet är tillräckligt för de sopkärl som erfordras.

Styrelsen föreslår att stämman bifaller motionen i fråga om att soprummet skall vara kvar, men med förbehållet att styrelsen skall ha möjlighet råda över vilka uppgångar det skall betjäna om begränsningar visar sig nödvändiga, samt att del av det eventuellt skall kunna ianspråkta för införlivande med styrelserummet.

Motion 2

Om vi får en ledig lokal i någon del av husen vore det kul om vi kunde bygga om till motionsrum med bastu. Vi får boka tider och om ej använd inom 1 timma kan annan ta den tiden. Elektronisk nyckel vore bra så inte obehöriga kan ta sig in. Motionsrummet kan innehålla gymtiraljer och utrymme för träning på mattunderlag (Pilates exempelvis eller annan träning på mattunderlag). Har sett annan förening ha bastu och det fungerade väldigt bra där.

Carina Molander

Styrelsens Svar:

Styrelsen tycker att idén är bra, men i dagsläget finns bara en källarlokal uppgång 33 utan fönster tillgänglig. När det gäller bastu och dusch är det något vi få skjuta på eftersom det kräver mer plats och större planering och finansiering. Styrelsen ser gärna att det bildas en arbetsgrupp med medlemmar för att utreda vidare hur vi kan göra rummet användbart.

Då det just nu inte finns någon helt lämplig lokal föreslår styrelsen att stämman avslår motionen i sin helhet, men att det vid stämman utses en arbetsgrupp med intresserade medlemmar som arbetar vidare med att om möjligt genomföra delar av förslaget i källarlokalen i uppgång 33.