

BRF Askungen 1.

Styrelsen för BRF Askungen 1

Org. nr: 769607 - 6442

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023.01.01-2023.12.31





KALLELSE till Ordinarie Föreningsstämma i Bostadsrättsförening Askungen 1 i Göteborg

Dag: Tisdagen den 21 maj 2024

Klockan: 18:00

Plats: Göteborgs Universitet, ingången Karl Gustavsgatan 29

Vi bjuder på wraps och dricka, vi ber er därför anteckna er på de anmälningslistor som sätts upp i entréerna så att vi kan beställa mat för rätt antal personer.

DAGORDNING

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Val av ordförande vid stämman
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 Fastställande av röstlängd
- 5 Fråga om närvarorätt vid stämman
- 6 Godkännande av dagordning
- 7 Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av två rösträknare
- 8 Fråga om kallelse behörigen skett
- 9 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 10 Genomgång av revisorernas berättelse
- 11 Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 12 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 13 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 14 Fråga om arvoden;
☐ Styrelse, revisorer, valberedning, andra ekonomiska ersättningar
- 15 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 16 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 17 Val av revisor och suppleant
- 18 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 19 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden
 - Proposition 1 – Stadgeändring
 - Motion 1 – Inrättande av ett hobbyrum – ”Snickerboa”
 - Motion 2 – Ingrepp i fasaden och trivselreglerna
 - Motion 3 – En 3:e tvättmaskin
 - Motion 4 - Skyltning av gatunummer på fasaden mot Thorildsgatan
 - Motion 5 - Gemensamma ytor att disponera av medlemmarna i Brf Askungen 1
 - Motion 6 - Uppdatering av föreningens dokument

- 20 Stämmans avslutande

Efter den formella stämman lämnar styrelsen information om kommande stambyte.



OMBUDSFULLMAKT

Enligt föreningslagen har medlem rätt att låta sig representeras på föreningsstämma genom ombud. Detta kan utnyttjas om man inte har möjlighet att själv närvara på stämman.

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem i bostadsrättsförening får vara ombud för **endast en annan medlem**.

Klipp här ✂

Ombudsfullmakt till Brf Askungen 1 i Göteborg

Härmed låter jag mig företrädas på föreningsstämman 2024

Ombudets namn: _____

Ort: _____ den ____/____ 2024

Bostadsrättshavare

Lägenhetsnummer



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Askungen 1 med säte i Göteborg org.nr. 769607-6442 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	110
4	lokaler (hyresrätt)	6 084
2	garageplatser	32
203	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 597
15	lägenheter (hyresrätt)	983
3	förråd	68
Totalt 228 objekt		19 874

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 med kokvrå, 77 st 1 rok, 67 st 2 rok, 46 st 3 rok, 7 st 4 rok, 15 st 5 rok, 1 st 6 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Vasastaden GA:16	G:A	717905-8750	1%	Garageanläggning i tre plan med tillfart
Totalt 1 objekt				

Vår bostadsrättsförening är med 1% delägare i Garagetföreningen Linden. Övriga 99% innehas av Ivar Kjellberg AB som också äger och hanterar samtliga garagets parkeringsplatser.

Annette Linton är bostadsrättsföreningens ordinarie ledamot i samfällighetens styrelse. Samfälligheten omfattar garaget under våra hus med infart från Thorlidsgatan.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Annette Linton	Ordförande
Per-Olof Ragnar Ragnerius	Ledamot
Christine Berglöf-Jörnbratt	Ledamot
Carola Kylin	Ledamot
Hans-Ove Sjövall	Ledamot
Raquel Angela Alinea	Ledamot
David Sparrefors	Ledamot
Fanny Linton	Suppleant
Judit Kerékgyártó	Suppleant

I tur att avgå (alt. omväjas) från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledmöterna Annette Linton, Hans-Ove Sjövall, Christine Berglöf-Jörnbratt samt Per-Olof Ragnerius

Styrelsen tackar ledamot David Sparrefors och suppleant Judit Kerékgyártó som väljer att inte omväljas.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per-Olof Ragnar Ragnerius, Annette Linton, Carola Kylin och David Sparrefors.

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

Valberedning har varit: Christoffer Karlsson (sammankallande) och Christer Dijnér, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 32 medlemmar varav 29 röstberättigade medlemmar, 3 genom fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +11%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är registrerad.

Fördrade driftskostnader och ökat ränteläge är orsaken till den ökade avgiften.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-13.

Årets utförda underhåll/aktiviteter

Under 2023 utfördes nedanstående planerade underhåll:

- Etapp 2 tak och fasad, balkongrenovering. Bokas upp som investering.
- Bytt passage/porttelefonssystem, inklusive nyinstallation av digitala porttavor.
- Bytt ledbelysning i utrymningsvägar på Universitetet
- Bytt 2 st tvättmaskiner
- Genomfört rensning av ventilationssystemet och börjat OVK

Ytterligare aktiviteter

- Nytt gruppbreddbandsavtal med lägre kostnader. Från en månadskostnad från 135 kr till 70 kr per månad.
- Pågående tomträttsavtals tvist med Göteborg Kommun

Pågående och kommande arbeten

Vår underhållsplan som bygger på uppskattningar av teknisk livslängd, sträcker sig 30 år fram tiden. Den är bara hjälpmedel planeringen, och föreningen har i stort kunnat följa den.

Ytterligare aktiviteter

- Inköp av 3 st hjärtstartare som finns placerade i våra soprum
- Omprojektering, injustering och OVK av ventilationen i Universitetsbibliotekets lokaler
- Byte elcentraler i trapphus Viktoriagatan 32-36
- Byte av cirkulationspump VVC i nedre huset
- Upphandlar ny försäkring hos Länsförsäkringar för fastigheten
- Uppstart av ny fastighetsskötsel från Bredablick
- Uthyrning av 2 lokaler som sagts upp under året. En till Viktoria-skolan, och en till Interior Design.

Underhåll längre fram i tiden år 2024–2027

- Byte av avstängningsventiler på tappvattenledningar.
- Proppning/Demontering av spillvatten och tappvattenledningar som idag är placerade i bjälklag mellan kök och badrum. Nya ledningar placeras i nya schakt.
- Nya stammar och vattenledningar. Vi kommer att kalla till en extra separat stämma under 2024 som ett steg att informera om processen.

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 fler bostadsrättsföreningar och med hjälp av Wistrands Advokatbyrå, bestrider vi Göteborgs kommuns yrkande på en höjningsom motsvarar mer än 245%. Nuvarande avgäld uppgår till 1 575 000 kr per år. Kommunen har nu yrkat på 5 430 000 kr/år. Orsaken till dessa befarade höjningar är de senaste årens kraftiga höjningar av taxeringsvärdena, vilket ligger till grund för avgälden.

Under våren 2023 fick vi framgång i Mark- och Miljödomstolen som sänkte vår höjning med 1 050 000 kr/år. Domstolen bestämde avgälden till 4 350 000 kr/år. Att jämföra med kommunens yrkande om 5 430 000 per år.

Att kommunen inte får full höjning beror på att domstolen bestämmer markvärdet till 145 000 000 kr, vilket är det högre värdet i det spann om vår värderingsman värderat fastigheten till.

Domstolen anger bl.a att den "delar tomträttshavarens uppfattning att fastigheten har många speciella förutsättningar som man vid en värdering måste ta hänsyn till".

Domstolen konstaterar också att gemensamhetsanläggningen belastar fastigheten och inte tomträten och att gemensamhetsanläggningen medföra en "väsentlig inskränkning i tomträttshavarens faktiska möjlighet att nyttja det upplåtna utrymme för bebyggelse eller andra ändamål och är ett sådant förhållande som måste beaktas av en exploatör av fastigheten". Förekomsten av gemensamhetsanläggningen påverkar enligt domstolen bedömningen påtagligt det markvärde som ska ligga till grund för markvärdet.

I fråga om rättegångskostnaderna fann domstolen att vardera parten skall stå för sin kostnad.

Göteborgs kommun har överklagat beslutet, och nu väntar vi på en ny rättegång våren 2024.

Hyresavtalet med Göteborg Universitet

Är uppdelat i två avtal. Göteborg Universitet har sagt upp det ena avtalet för omförhandling av villkor. Föreningen har sagt upp båda avtalen för omförhandling av villkor.

Hyresrätter

Kontinuerligt gör vi löpande genomgång av våra hyresrätter. Vi har i dagsläget ytterligare 2 hyreslägenheter som vi ämnar omvandla till bostadrätter, ett bra kapitaltillskott. Dessa kommer säljas under våren 2024 och användas till vårt underhåll och investeringar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 320 och under året har det tillkommit 16 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 316.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	472	393	381	372	344
Skuldsättning, kr/kvm	4 900	5 741	5 812	5 835	5 865
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 664	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	12	13	14	15
Energikostnad, kr/kvm	184	170	180	145	156
Årsavgifter, kr/kvm	877	751	733	698	665
Årsavgifter/totala intäkter, %	49	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 142	1 694	1 040	1 013	963
Nettoomsättning, tkr	22 382	20 869	20 386	19 852	18 961
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 638	2 265	2 707	2 977	2 208
Soliditet, %	67	63	63	60	57

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. 2023 räknas även el och internet med i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	142 600 030	0	0	142 600 030
Upplåtelseavgifter, kr	61 701 534	0	0	61 701 534
Underhållsfond, kr	2 249 162	0	598 068	2 847 230
S:a bundet eget kapital, kr	206 550 726	0	598 068	207 148 794
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 150 557	2 265 226	-598 068	3 817 715
Årets resultat, kr	2 265 226	-2 265 226	4 637 941	4 637 941
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 415 783	0	4 039 873	8 455 656
S:a eget kapital, kr	210 966 509	0	4 637 941	215 604 450

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 401 932 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 415 784
Årets resultat, kr	4 637 941
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	401 932
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 455 657

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	8 455 657
------------------------------------	------------------

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	22 382 186	20 868 816
Övriga rörelseintäkter	Not 2	276 680	246 314
Summa rörelseintäkter		22 658 866	21 115 130
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-10 597 908	-11 786 701
Underhållskostnader	Not 4	-401 932	-534 702
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 179 950	-1 176 829
Personalkostnader	Not 6	-387 493	-388 906
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-4 340 855	-3 775 647
Summa rörelsekostnader		-16 908 139	-17 662 784
Rörelseresultat		5 750 728	3 452 346
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	644 679	141 826
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 757 466	-1 328 945
Summa finansiella poster		-1 112 787	-1 187 119
Årets resultat	Not 10	4 637 941	2 265 226

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 298 109 959	274 761 638
Inventarier	Not 12 85 420	53 057
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 56 114	12 177 167
	<u>298 251 494</u>	<u>286 991 861</u>
Summa anläggningstillgångar	298 251 494	286 991 861
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 14 273	41 885
Övriga fordringar	Not 15 4 692 257	12 087 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 1 892 772	1 906 214
	<u>6 599 302</u>	<u>14 035 536</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17 15 000 000	30 000 000
Summa omsättningstillgångar	21 599 302	44 035 536
Summa tillgångar	319 850 796	331 027 398

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	204 301 564	204 301 564
Underhållsfond	2 847 230	2 249 162
	<u>207 148 793</u>	<u>206 550 726</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 817 716	2 150 557
Årets resultat	4 637 941	2 265 226
	<u>8 455 657</u>	<u>4 415 784</u>
Summa eget kapital	215 604 450	210 966 510
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 67 381 500	97 381 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	30 000 000	15 700 000
Leverantörsskulder	4 510 427	1 463 209
Skatteskulder	63 695	148 315
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 313 676	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 <u>1 977 047</u>	<u>5 367 864</u>
	<u>36 864 845</u>	<u>22 679 388</u>
Summa skulder	104 246 345	120 060 888
Summa Eget kapital och skulder	319 850 796	331 027 398

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	4 637 941	2 265 226
Avskrivningar	4 340 855	3 775 647
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	8 978 796	6 040 873
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 296 141	-921 115
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-114 543	160 066
Kassaflöde från löpande verksamhet	10 160 394	5 279 824
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-15 548 390	-13 472 943
Investeringar i maskiner/inventarier	-52 098	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-15 600 488	-13 472 943
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-15 700 000	-1 399 497
Inbetalda insatser	0	5 420 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-15 700 000	4 020 503
Årets kassaflöde	-21 140 093	-4 172 616
Likvida medel vid årets början	40 817 910	44 990 525
Likvida medel vid årets slut	19 677 817	40 817 910

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsprocent

Byggnader	0,98%	Startår
Ombyggnad garage	2,00%	2016
Terrassen	2,00%	2017
Gästlägenhet	3,33%	2016
Nytt soprum	10,00%	2017
Modernisering hissar	2,50%	2018-2020
Omb lokal till bostadsrätter	2,00%	2020
Fast inredning, nya Brf-lgh	2,00%	2021
Fönster till lokaler	2,00%	2020
Portar till gård	4,00%	2019
Cykel och miljöhus	4,00%	2019
Portlås	10,00%	2022
Tak, fasader och balkonger	2,00%	2023
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10-20%	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	8 245 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	10 600 083	9 532 901
Årsavgifter, el	389 556	329 163
Årsavgifter, internet	159 780	328 614
Hyror, lägenheter	1 174 214	1 192 532
Hyror, lokaler	9 276 650	8 690 390
Hyror p-platser o garage	88 760	103 200
Perkeringsintäkter, Aimo	483 524	536 137
Avgifter övriga	124 868	64 357
Andrahandsupplåtelser	68 495	58 084
Gästrum	16 226	33 450
Övriga intäkter	30	-12
	22 382 186	20 868 816
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	276 680	246 314
Varav Försäkringsersättningar	163 697	226 619
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalsvård	1 582 328	1 280 207
Reparationer	773 519	2 088 356
El	791 678	754 639
Uppvärmning	2 419 463	2 185 014
Vatten	436 185	409 466
Sophämtning	330 157	339 478
Övriga avgifter	351 174	339 365
Förvaltningsarvoden	1 141 344	906 636
Tomträttsavgäld	1 575 000	1 575 000
Övriga driftskostnader	1 197 059	1 908 539
	10 597 908	11 786 701
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	0	35 940
VVS	401 932	228 296
El och tele	0	156 250
Utrustning	0	114 216
	401 932	534 702
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	1 156 402	1 141 142
Medlemsavgifter	8 429	10 929
Övriga externa kostnader	15 119	24 758
	1 179 950	1 176 829
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	192 000	194 000
Sammanträdesersättningar	30 600	33 000
Revisorsarvode	15 000	15 000
Löner och andra ersättningar	69 960	65 400
Sociala kostnader	79 933	81 506
	387 493	388 906
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	4 095 746	3 542 357
Markanläggningar	225 375	225 375
Inventarier	19 734	7 915
	4 340 855	3 775 647
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	3 218	3
Övriga ränteintäkter	641 461	141 823
	644 679	141 826

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 756 589	1 327 036
	Övriga finansiella kostnader	877	1 909
		1 757 466	1 328 945
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	4 637 941	2 265 226
	Avsättning till underhållsfond	-1 000 000	-1 000 000
	Disposition ur underhållsfond	401 932	534 702
	Resultat efter underhållspåverkan	4 039 873	1 799 928

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	316 873 483	315 577 707
Årets investeringar	27 669 443	1 295 776
	-7 797 774	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	336 745 152	316 873 483
Ingående ackumulerade avskrivningar	-47 379 740	-43 837 383
Årets uträskade avskrivningar	7 797 774	0
Årets avskrivningar	-4 095 746	-3 542 357
Utgående avskrivningar	-43 677 712	-47 379 740
Bokfört värde byggnader	293 067 440	269 493 743
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	7 645 396	7 645 396
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 645 396	7 645 396
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 377 502	-2 152 127
Årets avskrivningar	-225 375	-225 375
Utgående avskrivningar	-2 602 877	-2 377 502
Bokfört värde markanläggningar	5 042 519	5 267 894
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	298 109 959	274 761 638
Taxeringsvärde för Vasastaden 14:2		
Byggnad - bostäder	174 000 000	174 000 000
Byggnad - lokaler	51 000 000	51 000 000
	225 000 000	225 000 000
Mark - bostäder	295 000 000	295 000 000
Mark - lokaler	30 000 000	30 000 000
	325 000 000	325 000 000
Taxeringsvärde totalt	550 000 000	550 000 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	160 100 000	160 100 000
Varav frigjorda	4 140 000	4 140 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	74 958	96 358
Årets investeringar	52 098	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 456	96 358
Ingående avskrivningar	-64 701	-56 786
Årets avskrivningar	-19 734	-7 915
Utgående avskrivningar	-84 435	-64 701
Konstverk, avskrivs ej	21 400	21 400
Bokfört värde	85 420	53 057
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående saldo	12 160 527	0
Årets nedlagda kostnader	15 508 844	12 160 527
Tak, fasader och balkonger bokas upp som investering	-27 669 371	0
Ventilation (ingående värde)	16 640	16 640
Förstudie stammar	39 474	0
	56 114	12 177 167

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 14 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar		14 273	41 885		
		14 273	41 885		
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		4 677 817	10 817 910		
Momsfodran		0	1 246 977		
Skattekonto		14 440	22 551		
		4 692 257	12 087 438		
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		1 030 969	1 678 131		
Förperiodiserade fakturor		1 066	0		
Avräkning moms		623 278	0		
Upplupna intäkter		237 459	228 083		
		1 892 772	1 906 214		
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-12-13	2024-03-13	3 mån	3,60%	5 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-09-13	2024-03-13	6 mån	3,40%	10 000 000
					15 000 000
Fastränteplaceringar					15 000 000
					15 000 000
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	522737	0,88%	2027-09-01	17 631 500	0
Stadshypotek	610274	0,65%	2024-09-01	30 000 000	0
Stadshypotek	700984	0,79%	2025-09-30	21 750 000	0
Stadshypotek	799951	3,85%	2026-09-30	28 000 000	0
					97 381 500
Nästa års amortering beräknas uppgå till					0
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					30 000 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					30 000 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					67 381 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					97 381 500
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt				305 176	0
Övriga kortfristiga skulder				8 500	0
				313 676	0
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				12 930	12 930
Övriga upplupna kostnader				723 985	1 462 125
Förutbetalda hyror och avgifter				1 240 132	3 892 809
				1 977 047	5 367 864

Denna årsredovisning är digitalt signerad
Göteborg

Annette Linton

Carola Kylin

Christine Berglöf-Jörnbratt

David Sparrefors

Hans-Ove Sjövall

Per-Olof Ragnar Ragnerius

Raquel Angela Alinea

Vår revisionsberättelse har avlämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift

Marie Alkvist Karlsson
Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson
BoRevision AB

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 räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Askungen 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB

Marie Alkvist Karlsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Askungen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNETTE LINTON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 13:54:25



CAROLA KYLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 13:41:16



HANS-OVE SJÖVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 08:56:17



RAQUEL ANGELA ALINEA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 14:05:58



CHRISTINE BERGLÖF-JÖRNBRATT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 17:05:58



DAVID SPARREFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 13:46:55



PER-OLOF RAGNAR RAGNERIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 22:34:27



MARIE ALKVIST KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 08:34:23



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 09:50:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Askungen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIE ALKVIST KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 08:35:13



MAGNUS EMILSSON

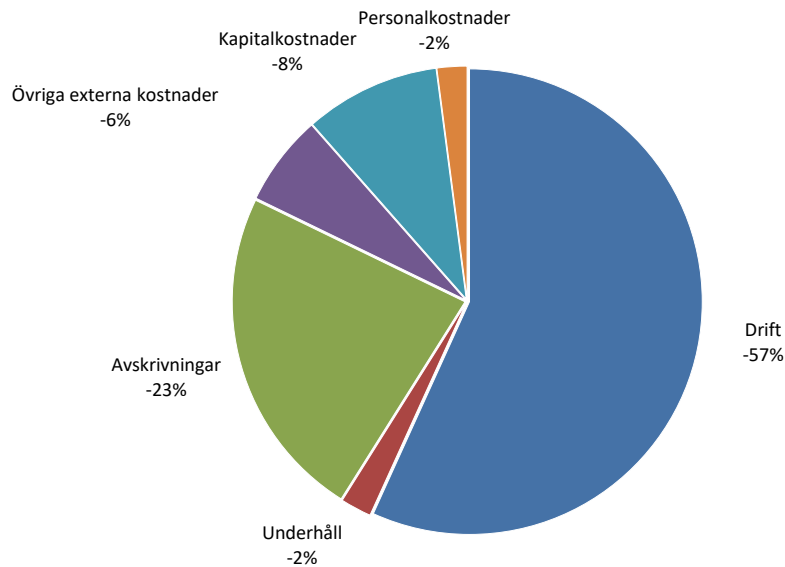
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 09:54:03

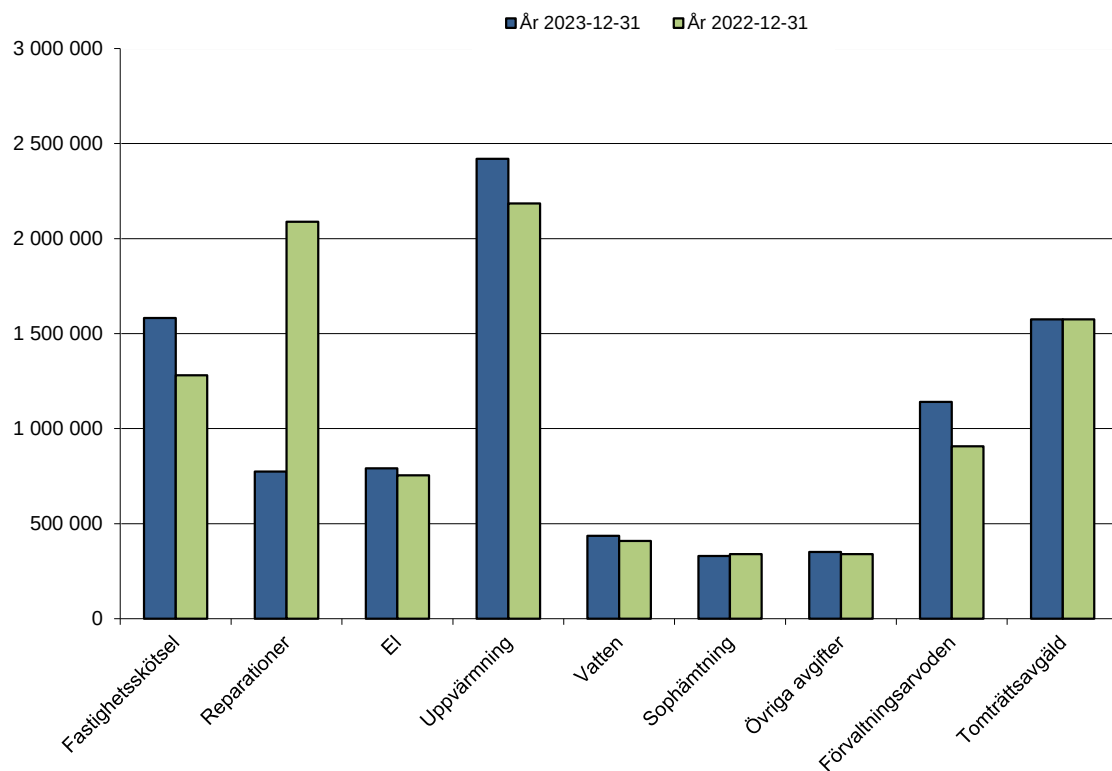


HSB – där möjligheterna bor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





VERKSAMHETSBERÄTTELSE

ORDFÖRANDEN HAR ORDET

Bästa medlemmar, styrelsekollegor, förvaltare och hyresgäster i BRF Askungen1.

Året avslutades med att vi fick färdigställt vårt tak- och fasadprojekt. Om man jämför med vår grannförening "Furan" ser vi skillnaden ordentligt. Det är alltid tufft med stora underhåll, men nu kommer det att hålla minst 50 år framåt.

Vi har haft några trevliga utomhusaktiviteter i samband med en bouletunering och glöggmingel på gården.

Det förtroende 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

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.

SYSTEMATISKT BRANDSKYDDSARBETE - SBA

Samtliga lägenheter har åter fått utdelat en folder om hur man själv kan förbättra sitt eget brandskydd i sin bostad samt hur man ska agera om det skulle uppstå brand i sin egen bostad eller i någon annans bostad i trapphuset. Härmed uppmanas **DU** som boende att verkligen läsa och försöka att ta till dig den information som finns där. Det kan vara helt livsavgörande att **DU** vet hur **DU** skall agera vid en brand eller annan nödsituation som kan likställas.

Det är viktigt att **DU** som lägenhetsinnehavare förstår att **DU** är en del av det systematiska brandförebyggande arbetet.

- Skaffa minst **EN BRANDVARNARE** och montera den korrekt, **byt batteri 1 dec varje år!**
- Om möjligt införskaffa en 6kg PULVERBRANDSLÄCKARE och lär dig hur den fungerar.
- Ställ inga brännbara saker där de inte skall vara.
- Stäng av de elektriska apparater som du inte använder.
- Ha uppsikt på levande ljus och släck dem om du inte kan ha koll på dem.
- Släng inte heta eller glödande föremål i soporna.
- Gör rent filter i torktumlare, i din egen eller i föreningens tvättstuga om du använt den.

Det är så många enkla saker som **DU** som privatperson kan göra för att bidra till att Brf slipper de enorma skador och kostnader som en brand kan medföra. När räddningstjänsten kommer har det oftast gått för långt.

KOMMUNIKATION

Vi håller våra medlemmar och hyresgäster löpande informerade om vad som händer via nyhetsbrevet som mejlas och visas på våra nya tavlor i portarna månatligen i alla uppgångar.

För att ansluta dig till nyhetsbrevet:

- Gå in på brfaskungen1.se
- Fyll i din mejladress
- Klicka på bekräftelselänken som mejlas till din angivna mejladress

Propositioner och Motioner

Proposition 1:

Bakgrund: Anpassningar av stadgar pga förändringar i bostadsrättslagen samt justering av tryckfel.

Stadgeförändring BRF Askungen 1

Nuvarande text:

§ 36 Ingrepp i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsen tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar;

1. Ingrepp i bärande konstruktion,
2. Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller
3. Annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får bara vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.

Januari 2023 kom förändringar i bostadsrättslagen vilket Brf Askungen1s stadgar nu anpassas till.

Förslag till ny text:

§ 36 Ingrepp i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsen skriftliga tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar;

1. Ingrepp i bärande konstruktion, medges princip aldrig
2. Installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme och vatten
3. Installation eller ändring av anordning för ventilation
4. Installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet
5. Ingrepp på balkong eller terrass
6. Annan väsentlig förändring av lägenheten.

Vad det innebär och varför tillstånd krävs:

Exempel kan vara en mer omfattande ombyggnad som genererar en ny planlösning (t.ex flytt eller rivning av vägg). Då skall bostadsrättshavare, *innan start*, lämna in en ansökan med ritning på hur befintlig planlösning ser ut idag samt ritning på den nya planlösningen. Man skall också beskriva hur man tänkt anpassa VVS och vatten till tänkt planlösning.

Demontering och flytt av radiator, bilning- och spårningsarbete i väggar och golv är andra exempel.

Att utföra åtgärder utan tillstånd är grund för förverkande, vilket innebär att styrelsen ytterst kan säga upp bostadsrättshavaren som då kan tvingas flytta från sin lägenhet.

Styrelsen får bara vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.

Justering av text §12 (tryckfelsnisse)

Från: Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/1.

Till: Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12.

Motion från Rolf Karlsson

Motion 1:

Inrättande av ett hobbyrum – ”Snickerboa”

I källaren på Viktoriagatan 38 har det i ett större utrymme förvarats utemöbler mm under tiden för den numera avslutade fasadrenoveringen. När det utrymmet tids nog tömts på dess innehåll föreslår jag att årsstämman beslutar om följande användning och mandat:

- Delar av utrymmet ifråga ska framledes få användas som hobbyrum för medlemmarna.
- Styrelsen tilldelas mandat att bestämma och verkställa detaljerna kring hobbyrummet:

Utformning / Inredning / Tidpunkt för inrättandet / Ordningsföreskrifter

Enligt min mening är det tillräckligt med att inreda utrymmet med en arbetsbänk (3-4 m), ett rejält skruvstöd, en belysningsarmatur, ett väggfast dubbelt eluttag, en skylt med ordningsregler, en sopborste med skyffel och ett sopkärl. Inköps- och installationskostnaden (inkl elektriker) för dessa utensiler uppskattar jag till totalt 15-20000 kronor inkl moms.

Hobbyrummet kommer inte att generera några intäkter. De årliga driftskostnaderna, el och enstaka soptömning, måste bedömas som ytterst ringa.

Tillträde till hobbyrummet kan lämpligen beredas medelst den ”vanliga” källarnyckeln. Förbokning för nyttjande lär inte behövas. Medlemmarna ska inte betala någon ersättning för nyttjande.

Det åligger envar som nyttjat hobbyrummet att omedelbart efter användning städa efter sig. Lättare avfall, såsom såg- och borrarpan, ska kunna läggas i sopkärl. Detta kan inspekteras av fastighetsskötaren några ggr per år och vid behov tömmas av densamme. Grövre avfall måste omhändertas av nyttjaren för dumpning på för sådant avfall anvisade andra ställen (ex återvinningsstationer).

Med hopp om en framtida Snickerboa!

Styrelsens svar på motionen: Ett bra förslag som vi stödjer. Stamrenoveringen kommer att påverka alla utrymmen så vi föreslår att vi avvaktar tills denna är genomförd i fastigheten. Styrelsen föreslår dessutom att Rolf Karlsson bildar en snickargrupp som tar fram förslag på inredning, ordningsregler etc.

Styrelsen föreslår att motionen beviljas med ovanstående tillägg.

Motion från Christoffer Karlsson:

Motion 2:

Bakgrund: På senaste stämman röstades följande proposition genom:

Styrelsen föreslår att i de "Allmänna trivselreglerna" och "Reglerna för ombyggnad" tydliggörs att inga ingrepp på fasad eller yttre byggnadsdelar får ske utan att Styrelsen skriftligen har godkänt de åtgärder och arbetsmetoder som önskas utföras. Detta krav kommer även att införas i den omarbetning av stadgarna som planeras.

Detta tolkar jag som att man får göra ingrepp i fasaden så länge detta görs på ett fackmannamässigt sätt. Men när jag vänder mig till styrelsen för att få tillstånd att montera ett eluttag får jag till svar att "Vi har diskuterat detta i styrelsen, och det är så att vi inte tillåter någon håltagning eller borring i tegelväggarna nu efter renoveringen." Detta tror jag inte ligger i linnje med medlemmarnas intressen då t.ex. eluttag eller markiser är något som höjer både boendes trivsel och värdet på lägenheterna.

Yrkande:

1. Att styrelsen ska godkänna ansökningar om ingrepp i fasaden så länge de är rimliga och väl planerade/beskrivna.
2. Att styrelsen inför, i bakgrund nämnda proposition i trivselreglerna som det är sagt (de som ligger på hemsidan är inte uppdaterade sedan 2008).

Styrelsens svar på motionen: Proposition av styrelsen som förtydligar åtgärder och ingrepp är framtagna till årsmötet. Styrelsen är enig med motionären att rimliga ingrepp som ej skadar fastigheten skall beviljas.

Styrelsen föreslår att motionen beviljas på punkt 1. Motionens punkt 2 är åtgärdad.

Motion från Therese Falinski

Motion 3

En 3:e tvättmaskin

Installering av en tredje tvättmaskin i föreningens respektive gemensamma tvätttrum.

Styrelsens svar på motionen: Inköp av tvättmaskiner är en stor investering som dessutom skulle medföra en större ombyggnation av alla tvättstugor. Styrelsen anser att 2 tvättmaskiner/ tvättstuga är tillräckligt.

Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Motioner från Elisabeth Edén:

Motion 4:

Skyltning av gatunummer på fasaden mot Thorildsgatan:

Göteborgs stad tilldelade 2018 lokalen , som då innehöll hyresgäst, numera medlem i bostadsrättsföreningen adressen Thorildsgatan 1A. Nästa ingång som leder in till trapphuset från plan K2 med bostadsadress Viktoriagatan 38, tilldelades adressen Thorildsgatan 1B. Denna ingång används med fördel som leveransadress för dem med bostadsadress Viktoriagatan 38 särskilt när den också försetts med porttelefon. Taxi och färdtjänst är lätt att beställa dit, om det inte vore för att tydlig skyltning på fasaden saknas. Även de som bor i uppgångarna 32-36 har möjlighet att beställa taxi dit och ta sig torrskodda via plan K3 till och från sina bostäder.

Jag föreslår att föreningen ombesörjer en skyltning i analogi med numreringen för övriga ingångar från Thorildsgatan.

Styrelsens svar på motionen: Styrelsen är enig med motionären och har åtgärdat detta.

Styrelsen föreslår att motionen avslås då den är åtgärdad.

Motion 5:

Gemensamma ytor att disponera av medlemmarna i Brf Askungen1.

Vår förening förfogar över stora ytor, som i nuläget är uthyrda till Göteborgs Universitet. Det har kommit till min kännedom att Universitetet avser att lämna sitt hyresavtal och behöver ersättas av annan hyresgäst. I samband med detta borde föreningen överväga att undersöka möjligheten att tillskapa en lokal för föreningsgemensamma ändamål och för den enskilde medlemmen att hyra för privat bruk. De flesta föreningar har sådana lokaler och det är tråkigt att vår förening är hänvisad till utomhusaktiviteter.

Att träffa styrelsen i det lilla rummet som knappt rymmer enbart styrelsen blir ett skämt. Såsom styrelsen bedriver föreningen liknar det med ett fastighetsbolag där den enskilde medlemmen inte har mycket mer att säga till om än en vanlig hyresgäst. Investeringen man gör i sin bostadsrätt är inte enbart ekonomisk utan i hög grad en investering i boendemiljön.

Den enskilda enheten i föreningens lägenhetsbestånd varierar avsevärt i yta. Bor man i en mindre lägenhet borde det vara av intresse att kunna disponera ett gemensamt utrymme mot en rimlig avgift. Samma yta kunde också nyttjas för föreningens medlemmar att träffas för att avhandla gemensamma frågor och för eventuella arbetsgrupper att träffas i. Mina erfarenheter är för att få ett ökat intresse och engagemang i en förening krävs det tillgång till mötesplatser. Det blir för lite dialog mellan medlemmarna och styrelsen och det tar sig uttryck i minskat intresse och engagemang.

Frågor till styrelsen:

1. Har styrelsen någon uppfattning om intresset inom föreningen för en gemensam lokal?
2. Kan styrelsen tänka sig göra en seriös enkät i ämnet?
3. Har styrelsen förslag på någon lokal som skulle vara lämplig?
4. Kan styrelsen ta fram ekonomiskt underlag för dylik lokal och kommunicera till medlemmarna?

Jag föreslår att stämman beslutar att uppdra åt styrelsen att undersöka såväl intresse, som möjligheter för tillskapande av en gemensam lokal inom fastigheten i enlighet med ovan ställda frågor.

Styrelsens svar på motionen: Vi förstår att det kan finnas önskemål inom föreningen om en gemensam, något större, lokal. Det finns ännu inte någon bestämd tidsplan för Göteborgs Universitets flyttplaner så det är i dagsläget för tidigt att i detalj bestämma hur vi skall disponera eventuella lediga ytor. För att vi skall få ett bättre beslutsunderlag föreslår vi att Elisabeth Edén bildar en arbetsgrupp och genomför en enkät och baserat på den tar fram ett förslag. Det ekonomiska läget innebär att vi i styrelsen behöver ha ett stort fokus på att maximera våra intäkter.

Styrelsen föreslår att motionen avslås i väntan på en förändrad situation.

Motion 6:

Uppdatering av föreningens dokument.

Det händer ständigt saker som gör delar av föreningens dokument inaktuella. Förra året kom en lagändring (Tryggare Bostadsrätt från 2023) som syftar till att stärka konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. Lagändringen innebär tydligare regler kring renovering, rösträtt och mer långtgående upplysningsplikt i årsredovisningen. Nyttillkommet är också bärande väggar och påverkan på ventilationen. Där regleras också hur en bostadsrätt kan förverkas om bostadsrättsinnehavare gör

otillåtet ingrepp och hyresnämndens roll om det går så långt. Det föranleder att våra stadgar avseende dessa frågor behöver en uppdatering. Stadgarna är daterade 2018. Våra trivselregler är daterade 2008 och det har hänt en del med hur tvättstuga bokas, passersystem mm och behöver en översyn och uppdatering. Det är föredömligt lätt att hitta dokumenten på hemsidan och omd e regler och instruktioner som ligger där är tydliga och instruktiva kommer det att underlätta både för styrelsen och föreningens medlemmar.

Jag föreslår stämman att besluta om:

1. Att stadgarna uppdateras i enlighet med lagen från 2023.
2. Att övriga dokument som reglerar handlingsutrymmet för föreningsmedlemmarna ses över enligt principen: Det ska vara lätt att göra rätt. Det vore bra med handfasta exempel på vad som menas med stadgarnas något formellare formuleringar.

Styrelsens svar på motionen: Vi är eniga med motionären. Styrelsen har lagt en proposition angående stadgeförändring. Trivselreglerna är uppdaterade på hemsidan. Om handfasta exempel efterfrågas föreslår vi att motionären tillsammans med ev andra medlemmar tar fram detta.

Styrelsen föreslår att motionen bifalles med ovan kommentarer.