

BRF Askungen 1.

# Styrelsen för BRF Askungen 1

Org. nr: 769607 - 6442

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

**2024.01.01-2024.12.31**





## KALLELSE till Ordinarie Föreningsstämma i Bostadsrättsförening Askungen 1 i Göteborg

**Dag:** Torsdagen den 12 juni 2025  
**Klockan:** 18:00  
**Plats:** Göteborgs Universitet, ingången Viktoriagatan 30

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.

**Då Universitetet har flyttat ut behöver vi, TA MED EGNA STOLAR.**

### 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 (beslut nr 2)
- 20 Stämmans avslutande

Efter den formella stämman hålls en frågestund.



## 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 2025

Ombudets namn: \_\_\_\_\_

Ort: \_\_\_\_\_ den \_\_\_\_/\_\_\_\_ 2025

\_\_\_\_\_  
Bostadsrättshavare

\_\_\_\_\_  
Lägenhetsnummer

2024



# VERKSAMHETSBERÄTTELSE

---

## ORDFÖRANDEN HAR ORDET

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

Fokus detta år har varit att söka nya lokalhyresgäster, då universitetet lämnar delar av våra lokaler. Det är en utmaning då detaljplanens tolkningar är tuffa. Vi har också börjat projektera för en kommande stam -och vattenledningsunderhåll. Tanken är att börja med bottenplatta och våra lokaler. Tomträttsavgälden är ännu inte utredd men vi hoppas att den positiva domen för BRF Smyrna i Stockholm, kommer att ge oss vind i seglen. Den höjning vi har ålagts har vi redan tagit hänsyn till i våra avgifter!

Vi har haft några trevliga utomhusaktiviteter i samband med en bouleturning och glöggmingel på gården. Våra fina odlingslådor på övre gården tränger alltid hjälp av frivilliga att ta hand om dem, så anmäl er till styrelsen. Vi avslutade året med att avyttra tre små hyresrätter i bostadsrättsform och det gav oss ett tillskott på ca 8 miljoner.

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, HSB:s förvaltning och Bredablicks fastighetsskötsel.

*Annette Linton*  
Ordförande Askungen 1

*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.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Askungen 1 med säte i Göteborg org.nr. 769607-6442 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### 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. 2025-11-30.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 1                        | lokaler (upplåtna med bostadsrätt)    | 110                      |
| 4                        | lokaler (hyresrätt)                   | 6 084                    |
| 3                        | förråd                                | 68                       |
| 205                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 12 705                   |
| 13                       | lägenheter (hyresrätt)                | 875                      |
| 2                        | garage                                | 32                       |
| <b>Totalt 228 objekt</b> |                                       | <b>19 874</b>            |

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 0 rok, 76 st 1 rok, 68 st 2 rok, 47 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<br>GA:16 | G:A | 717905-8750 | 0 / 0 | Garageanläggning i tre plan<br>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    |
| Ela Skorupski               | Ledamot    |
| Mirass Jalil                | Ledamot    |
| Filip Andersson             | Ledamot    |
| Fanny Linton                | Suppleant  |
| Camilla Schnabel            | Suppleant  |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöterna Carola Kylin, Ela Skorupski och Filip Andersson (avgick i somras) och suppleanten Fanny Linton

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten och 5 extramöten.

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

Revisorer har varit: Marie Alkvist Karlsson med Joakim Bond som suppleant valda av föreningen, samt Carina Westlund Myrén från Borevision i Sverige AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar varav 2 genom fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

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 2024-06-12.

### Årets utförda underhåll/aktiviteter

#### Under 2024 utfördes nedanstående planerade underhåll:

- Bytt 2 st torktumlare
- Bytt 2 st tvättmaskiner
- Påbörjat projektering av stambyte i lokaler och källare, samt målning av källar korridorer.
- Fortsatt arbetet med OVK.
- Byte av 11 förrådsdörrar till säkrare modeller.

#### Ytterligare aktiviteter

- Dialog med potentiella hyresgäster för 3890 kvm ( f.d universitetets lokaler)
- Pågående tomträttsavtalstvist med Göteborg Kommun
- Vi har omvandlat tre hyres rätter till BRF:er och fått ett bra kapitaltillskott

#### Pågående och kommande arbeten

Vår underhållsplan som bygger på uppskattningar av teknisk livslängd, sträcker sig 30 år fram i tiden. Den är ett hjälpmedel för planeringen.

#### Ytterligare aktiviteter

- Ständigt arbete med att hålla vår atriumgård i bra skick. Engagera er gärna i vår grupp som har hand om våra odlingslådor på övre gården.

#### Sedan föreningen startade 2002 har följande större åtgärder genomförts:

- 2005 Omläggning gård
- 2007 Ytskiktsrenovering badrum
- 2014 Ombyggnad av lokal till 2 st lägenheter, Karl Gustavsgatan
- 2015 Byte av ventilationsaggregat/fläktar inklusive styrning
- 2015 Omläggning atriumgård
- 2015 Renovering av konstruktionsdelar i garaget
- 2016 Omläggning av terrasser nedre huset
- 2016 Injustering värmesystem
- 2016 Bygge av gästlägenhet
- 2020 Ombyggnad av lokal till 11 st lägenheter, Föreningsgatan
- 2023 Renovering tak/fasader

#### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

#### Underhåll framåt i tiden år 2025–2027

- Byte av avstängningsventiler på tappvattenledningar.
- Nya stammar och trycksatta vattenledningar. Vi kommer att kalla till en extra separat stämma som ett steg att informera om processen, när vi närmar oss. Vi ber er att inte göra några investeringar med att bygga om era badrum till vi vet hur vi kommer att hantera detta viktiga underhåll.

### Tomträttsavgäld

Vårt 10-åriga tomträttsavgäldsavtal löpte ut augusti 2020. Vi valde som många andra föreningar att inte skriva på avtalet och idag är vi stämde 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 som 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 medför en "väsentlig inskränkning i tomträttshavarens faktiska möjlighet att nyttja det upplåtna utrymmet för bebyggelse eller andra ändamål och är i 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.

I dagsläget har både Göteborgskommun och vi överklagat beslutet. Vi vill ha en större sänkning och kommunen sin höjning. Vi ser fram emot att denna process kommer i mål under 2025. Föreningen har avsatt medel som motsvarar den höjning som kommunen begärt och har i omgångar dessa medel placerade på räntekonton.

### Hyresavtalet med Göteborg Universitet

Kontraktet är uppdelat i två avtal. Göteborg Universitet har sagt upp det ena avtalet för omförhandling av villkor. Föreningen har omförhandlat det avtal som fortsatt löper och höjt avgiften. Vi har idagsläget fullt fokus på att ersätta med nya hyresgäster i den delen vi tappar med universitetet och har i och med det ansökt om att omvandla ca 800 kvm av universitetsytan till lägenheter, ett bra kapitaltillskott.

### Systematiskt Brandskyddsarbete- SBA

2024 fortsatte förbättringar och underhåll av befintligt brandskydd.

Med jämna intervall utförs brandskyddskontroller i hela fastigheten.

Rökluckorna i samtliga trapphus kontrollerades av behörig entreprenör med godkänt utfall.

Brandskyddsfolder till samtliga lägenheter har delats ut.

Klisterstickers med påminnelse om att släcka ljusen har satts upp.

Nya förbättringsinsatser förbereds och planeras för 2025.

### 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

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 31 bostadsrätter överlåtits och 4 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 315 och under året har det tillkommit 48 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 331.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024    | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------|---------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 273     | 472    | 393    | 381    | 372    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 4 656   | 4 900  | 5 741  | 5 812  | 5 835  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 7 209   | 7 664  | 0      | 0      | 0      |
| Räntekänslighet, %                     | 8       | 9      | 12     | 13     | 14     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 203     | 184    | 170    | 180    | 145    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 956     | 877    | 751    | 733    | 698    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 51      | 49     | 0      | 0      | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 206   | 1 142  | 1 694  | 1 040  | 1 013  |
| Nettoomsättning, tkr                   | 23 698  | 22 382 | 20 869 | 20 386 | 19 852 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -12 656 | 4 638  | 2 265  | 2 707  | 2 977  |
| Soliditet, %                           | 66      | 67     | 63     | 63     | 60     |

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. IMD el och bredband ingår också.

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.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på att man tagit upp tomträttsskulden som en engångspost. Likviditetsmässigt har de gått bra då de har sålt hyresrätter till bostadsrätter.

Föreningens kassaflöde vid årets slut är positivt med 11 224 236 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 273 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 3% 2025-01-01.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 142 600 030                | 0                                                                      | 2 453 012                 | 145 053 042                |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 61 701 534                 | 0                                                                      | 9 021 988                 | 70 723 522                 |
| Underhållsfond, kr                    | 2 847 230                  | 0                                                                      | 8 560                     | 2 855 789                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>207 148 794</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>11 483 560</b>         | <b>218 632 353</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 3 817 716                  | 4 637 941                                                              | -8 560                    | 8 447 097                  |
| Årets resultat, kr                    | 4 637 941                  | -4 637 941                                                             | -12 655 590               | -12 655 590                |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>8 455 657</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-12 664 150</b>        | <b>-4 208 493</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>215 604 451</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-1 180 590</b>         | <b>214 423 860</b>         |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 551 000 kr samt ianspråktagande skett med 542 440 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 | 8 455 657         |
| Årets resultat, kr                                  | -12 655 590       |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -551 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 542 440           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-4 208 493</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                                                       |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -449 000          |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-4 657 493</b> |

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01  
2024-12-31 2023-12-31

|                                                                             |        |                    |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |        |                    |                    |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 23 847 665         | 22 382 121         |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 230 694            | 276 745            |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>24 078 359</b>  | <b>22 658 866</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                    |                    |
| Driftskostnader                                                             | Not 4  | -12 818 180        | -11 236 896        |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -793 840           | -942 894           |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -384 740           | -387 493           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -4 356 288         | -4 340 855         |
| Övriga rörelsekostnader                                                     | Not 8  | -17 026 250        | 0                  |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-35 379 298</b> | <b>-16 908 139</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>-11 300 938</b> | <b>5 750 728</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                    |                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 472 204            | 644 679            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -1 826 856         | -1 757 466         |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |        | <b>-1 354 652</b>  | <b>-1 112 787</b>  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>-12 655 590</b> | <b>4 637 941</b>   |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |        | <b>-12 655 590</b> | <b>4 637 941</b>   |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>-12 655 590</b> | <b>4 637 941</b>   |



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                                          |        |             |             |
|----------------------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| Byggnader och mark                                       | Not 11 | 294 613 640 | 298 109 959 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                 | Not 12 | 67 086      | 85 420      |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 13 | 142 303     | 56 114      |
| Summa Materiella anläggningstillgångar                   |        | 294 823 030 | 298 251 494 |
| Summa Anläggningstillgångar                              |        | 294 823 030 | 298 251 494 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |        |            |           |
|----------------------------------------------|--------|------------|-----------|
| Kundfordringar                               |        | 8 934      | 14 273    |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 14 | 21 769 882 | 4 692 257 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 15 | 1 507 154  | 1 892 772 |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 23 285 971 | 6 599 302 |

Kortfristiga placeringar

|                                 |        |   |            |
|---------------------------------|--------|---|------------|
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 16 | 0 | 15 000 000 |
| Summa Kortfristiga placeringar  |        | 0 | 15 000 000 |

Kassa och bank

|                      |  |            |   |
|----------------------|--|------------|---|
| Kassa och bank       |  | 10 055 337 | 0 |
| Summa Kassa och bank |  | 10 055 337 | 0 |

Summa Omsättningstillgångar

33 341 308 21 599 302

Summa Tillgångar

328 164 338 319 850 796



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |             |             |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Medlemsinsatser           | 215 776 564 | 204 301 564 |
| Fond för yttre underhåll  | 2 855 789   | 2 847 230   |
| Summa Bundet eget kapital | 218 632 353 | 207 148 793 |

Ansamlad förlust

|                        |             |           |
|------------------------|-------------|-----------|
| Balanserat resultat    | 8 447 098   | 3 817 716 |
| Årets resultat         | -12 655 590 | 4 637 941 |
| Summa Ansamlad förlust | -4 208 493  | 8 455 657 |

|                    |             |             |
|--------------------|-------------|-------------|
| Summa Eget kapital | 214 423 860 | 215 604 450 |
|--------------------|-------------|-------------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 70 631 500 | 67 381 500 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 70 631 500 | 67 381 500 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 21 750 000 | 30 000 000 |
| Leverantörsskulder                              |        | 1 685 710  | 4 510 427  |
| Skatteskulder                                   |        | 16 225     | 63 695     |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 18 | 17 160 685 | 345 822    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 19 | 2 496 358  | 1 944 901  |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 43 108 978 | 36 864 845 |

|               |  |             |             |
|---------------|--|-------------|-------------|
| Summa Skulder |  | 113 740 478 | 104 246 345 |
|---------------|--|-------------|-------------|

|                                |  |             |             |
|--------------------------------|--|-------------|-------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 328 164 338 | 319 850 796 |
|--------------------------------|--|-------------|-------------|



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01  
2024-12-31 2023-12-31

|                                                                              |             |             |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |             |             |
| Rörelseresultat                                                              | -11 300 938 | 5 750 728   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                          |             |             |
| Avskrivningar                                                                | 4 356 288   | 4 340 855   |
| Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                    | 4 356 288   | 4 340 855   |
| Erhållen ränta                                                               | 472 204     | 644 679     |
| Erlagd ränta                                                                 | -1 826 856  | -1 757 466  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -8 299 302  | 8 978 796   |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                |             |             |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | -517 769    | 49 165      |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | 14 494 133  | 1 132 434   |
| Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                          | 13 976 363  | 1 181 599   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 5 677 061   | 10 160 395  |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                     |             |             |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                        | -927 824    | -15 600 487 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten                               | -927 824    | -15 600 487 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |             |             |
| Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser                                 | 11 475 000  | 0           |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -5 000 000  | -15 700 000 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | 6 475 000   | -15 700 000 |
| Årets kassaflöde                                                             | 11 224 236  | -21 140 093 |
| Likvida medel vid årets början                                               | 19 677 817  | 40 817 910  |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 30 902 054  | 19 677 817  |



**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter:      | 10-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 20-50 år.  |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år.      |

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**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.

| Not 2 | Nettoomsättning                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 11 305 740               | 10 600 083               |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad        | 384 786                  | 879 368                  |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring     | 174 585                  | 159 780                  |
|       | Årsavgifter lokaler                             | 113 832                  | 0                        |
|       | Hyror bostäder                                  | 1 176 456                | 1 178 682                |
|       | Hyror lokaler                                   | 8 601 520                | 8 154 550                |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser              | 136 300                  | 103 200                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                       | 489 812                  | 0                        |
|       | Hyror övrigt                                    | 59 135                   | 0                        |
|       | Övriga primära intäkter                         | 1 468 366                | 1 415 769                |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>23 910 532</b>        | <b>22 491 432</b>        |
|       | Hyresbortfall                                   | -62 867                  | -109 311                 |
|       | <i>Summa</i>                                    | <b>-62 867</b>           | <b>-109 311</b>          |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>23 847 665</b>        | <b>22 382 121</b>        |
|       |                                                 |                          |                          |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                         | 230 394                  | 163 697                  |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 300                      | 113 048                  |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>230 694</b>           | <b>276 745</b>           |
|       |                                                 |                          |                          |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -1 877 534               | -1 838 454               |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -137 560                 | -21 588                  |
|       | Reparationer                                    | -1 295 508               | -773 519                 |
|       | Planerat underhåll                              | -542 440                 | -401 932                 |
|       | Försäkringsskador                               | -117 570                 | 0                        |
|       | El                                              | -931 987                 | -791 678                 |
|       | Uppvärmning                                     | -2 611 476               | -2 419 463               |
|       | Vatten                                          | -486 049                 | -436 185                 |
|       | Sophämtning                                     | -341 549                 | -330 157                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -228 811                 | -218 754                 |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -305 864                 | -132 420                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -1 165 340               | -1 156 402               |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -1 201 491               | -1 141 344               |
|       | Tomträttsavgäld                                 | -1 575 000               | -1 575 000               |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-12 818 180</b>       | <b>-11 236 896</b>       |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                                                              | -3 720                   | 0                        |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | 0                        | -1 249                   |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -58 869                  | -226 900                 |
|       | Extern revision                                                                          | -62 562                  | -25 860                  |
|       | Konsultkostnader                                                                         | -598 965                 | -665 337                 |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -6 125                   | -8 429                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -63 598                  | -15 119                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-793 840</b>          | <b>-942 894</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -211 200                 | -30 600                  |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -5 000                   | -15 000                  |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -89 750                  | -261 960                 |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -78 790                  | -79 933                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-384 740</b>          | <b>-387 493</b>          |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -4 112 579               | -4 095 746               |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -225 375                 | -225 375                 |
|       | Avskrivningar på maskiner och inventarier                                                | -18 334                  | -19 734                  |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-4 356 288</b>        | <b>-4 340 855</b>        |
| Not 8 | Övriga rörelsekostnader                                                                  | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelsekostnader</i>                                                           |                          |                          |
|       | Övriga rörelsekostnader                                                                  | -17 026 250              | 0                        |
|       | <i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>                                                     | <b>-17 026 250</b>       | <b>0</b>                 |

Tomträttskulden har i sin helhet (förutom räntekostnader) tagits upp som en övrig rörelsekostnad och övrig skuld per 241231.

| Not 9  | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|        | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|        | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 0                        | 0                        |
|        | Ränteintäkter placeringar                                     | 281 111                  | 0                        |
|        | Ränteswap intäkter                                            | 0                        | 0                        |
|        | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 191 093                  | 644 679                  |
|        | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>472 204</b>           | <b>644 679</b>           |
| Not 10 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|        | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                          |                          |
|        | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -1 751 210               | -1 756 589               |
|        | Övriga räntekostnader                                         | -75 646                  | -877                     |
|        | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-1 826 856</b>        | <b>-1 757 466</b>        |
| Not 11 | Byggnader och mark                                            | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                        |                          |                          |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                          | 336 745 152              | 316 873 483              |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                   | 7 645 396                | 7 645 396                |
|        | Årets investeringar                                           | 841 635                  | 27 669 443               |
|        | Årets försäljningar/utrangeringar                             | 0                        | -7 797 774               |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                  | <b>345 232 183</b>       | <b>344 390 548</b>       |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                             |                          |                          |
|        | Ingående avskrivningar                                        | -46 280 589              | -49 757 242              |
|        | Årets avskrivningar                                           | -4 337 954               | -4 321 121               |
|        | Omklassificeringar                                            | 0                        | 7 797 774                |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                       | <b>-50 618 543</b>       | <b>-46 280 589</b>       |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                               | <b>294 613 640</b>       | <b>298 109 959</b>       |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                         | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                             | 174 000 000              | 174 000 000              |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                              | 51 000 000               | 51 000 000               |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                | 295 000 000              | 295 000 000              |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                 | 30 000 000               | 30 000 000               |
|        | <i>Summa</i>                                                  | <b>550 000 000</b>       | <b>550 000 000</b>       |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                     | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|        | Fastighetsinteckning                                          | 160 100 000              | 160 100 000              |
|        | Varav i eget förvar                                           | -4 140 000               | -4 140 000               |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                     | <b>155 960 000</b>       | <b>155 960 000</b>       |

| Not 12 | Maskiner och andra tekniska anläggningar                              | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                   |                   |
|        | Ingående anskaffningsvärde                                            | 169 855           | 117 758           |
|        | Årets investeringar                                                   | 0                 | 52 098            |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>169 855</b>    | <b>169 855</b>    |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                   |                   |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -84 435           | -64 701           |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -18 334           | -19 734           |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-102 769</b>   | <b>-84 435</b>    |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>67 086</b>     | <b>85 420</b>     |
| Not 13 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                   |                   |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 56 114            | 12 177 167        |
|        | Årets investeringar                                                   | 86 189            | 15 548 318        |
|        | Omklassificering till byggnad                                         | 0                 | -27 669 371       |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>142 303</b>    | <b>56 114</b>     |
| Not 14 | Övriga kortfristiga fordringar                                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                              |                   |                   |
|        | Avräkningskonto HSB                                                   | 20 846 716        | 4 677 817         |
|        | Övriga fordringar                                                     | 923 166           | 14 440            |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                                        | <b>21 769 882</b> | <b>4 692 257</b>  |
| Not 15 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                          | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>                   |                   |                   |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                   | 1 507 154         | 1 892 772         |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>             | <b>1 507 154</b>  | <b>1 892 772</b>  |
| Not 16 | Övriga kortfristiga placeringar                                       | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Övriga kortfristiga placeringar</i>                                |                   |                   |
|        | Placeringar HSB                                                       | 0                 | 15 000 000        |
|        | <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>                          | <b>0</b>          | <b>15 000 000</b> |

## Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års amortering |
|--------------|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| Stadshypotek | 0,88%     | 2027-09-01 | 17 631 500        | 0                    |
| Stadshypotek | 0,79%     | 2025-09-30 | 21 750 000        | 0                    |
| Stadshypotek | 3,85%     | 2026-09-30 | 28 000 000        | 0                    |
| Stadshypotek | 2,61%     | 2028-09-01 | 25 000 000        | 0                    |
|              |           |            | <b>92 381 500</b> | <b>0</b>             |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 70 631 500 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 0          |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 21 750 000 |
| Kortfristig del                                           | 21 750 000 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 0          |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 0          |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,23%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

## Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

|                             |                   |                |
|-----------------------------|-------------------|----------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |                   |                |
| Momsskuld                   | 0                 | 305 176        |
| Källskatt                   | 78 139            | 0              |
| Övriga kortfristiga skulder | 17 082 546        | 40 646         |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>17 160 685</b> | <b>345 822</b> |

Tagit upp tomträttsskulden (frånsett räntekostnader) i sin helhet per 241231.

## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

|                                                           |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                  |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 1 263 369        | 1 207 986        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 12 930           | 12 930           |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 1 220 059        | 723 985          |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>2 496 358</b> | <b>1 944 901</b> |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# 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 2024.

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 2024 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 från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från BoRevisions 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. 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 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 förtroendevalda 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 2024 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 från BoRevision 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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

Carina Westlund Myrén  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Marie Alkvist Karlsson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Askungen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANNETTE LINTON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 14:15:15



**CAROLA KYLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 07:01:48



**ELA SKORUPSKI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 16:10:08



**MIRASS JALIL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 14:30:04



**CHRISTINE BERGLÖF-JÖRNBRATT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 16:01:38



**PER-OLOF RAGNAR RAGNERIUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 15:54:56



**MARIE ALKVIST KARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 16:49:42



**CARINA WESTLUND MYRÉN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 08:20:29



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Askungen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARIE ALKVIST KARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 16:51:11



**CARINA WESTLUND MYRÉN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 08:20:46



HSB – där möjligheterna bor

## 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 (tryckfelsnise)**

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

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

---