Årsredovisning 2025

Brf Askungen 1

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Askungen 1 med säte i Göteborg org.nr. 769607-6442 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 2025-12-08.

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. 2026-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m^2
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
4	p-platser	0
Totalt 230 objekt		**19 842**

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.

Dokument-ID 092221155575766204O6 Signerat AL, ES, FL, MJ, CB, AB, PRR, CM, CWM

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Vasastaden GA:16	G:A	717905-8750	0 / 0	Garageanläggning i tre plan med tillfart

Totalt 1 objekt

Vår bostadsrättsförening är med 1% delägare i Garageföreningen Linden. Övriga 99% innehas av Ivar Kjellberg AB som också äger och hanterar samtliga garagets parkeringsplatser.
Annette Linton är bostadsrättsföreningens ordinarie ledamot i samfälligheten 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
Anna Bjelkemyr	Ledamot
Ela Skorupski	Ledamot
Fanny Linton	Ledamot
Mirass Jalil	Ledamot
Camilla Schnabel	Suppleant
Kristoffer Andersson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöterna Annette Linton, Per-Olof Ragnerius, Cristine Berglöf-Jörnbratt och Mirass Jalil samt suppleanten Camilla Schnabel.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten plus 3 extra möten.

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

Revisorer har varit: Camilla Magnusson med Erika Andersson som suppleant valda av föreningen, samt Carina Myrén Westlund från Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Christoffer Karlsson (sammankallande) och Petter Sörensen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%,
fr.o.m. 2025-10-01 med +3,2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 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 2025-10-02.

Årets utförda underhåll/aktivieter

Under 2025 utfördes nedanstående planerade underhåll:

- Arbete med stambyte i lokaler, källare och tvättstugor
- Fortsatt arbetet med OVK.
- Byte av torktumlare i tvättstugan på Föreningsgatan 18A

Ytterligare aktiviteter

- Dialog med potentiella hyresgäster för 3 890 kvm (f.d universitetets lokaler)
- Pågående tomträttsavtalstvist med Göteborg Kommun
- Montering av pulversprinkler i soprummen

Pågående och kommande arbeten
Vår underhållsplan som bygger på uppskattningar av teknisk livslängd, sträcker sig 50 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 samt installation av digitala informationstavlor och bokningssystem för tvättstugor och övernattningslokal
2024 Påbörjat projektering av stambyte i lokaler och källare samt byte av 11 förrådsdörrar till säkrare modeller.
2025 Stambyte i lokaler och källare har pågått under året.

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

Underhåll framåt i tiden år 2025–2030

- Byte av avstängningsventiler på tappvattenledningar. Detta görs nu
- Färdigställande av stambyte i lokaler och källare.
- Nya stammar och trycksatta vattenledningar i övriga huset alla plan. Vi kommer att kalla till en extra separat stämma som ett steg att informera om processen, när vi närmar oss i slutet av denna period. 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.

- Målning av källargångar och trapphus
- Tätskikt på gården

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 motsvararar 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 tomträtten 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 vår/sommar 2026. 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 även ansökt om att få omvandla ca 800 kvm av universitetsytan till lägenheter, ett bra kapitaltillskott.

Systematiskt Brandskyddsarbete- SBA

2025 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 2026.

Kommunikation
Vi håller våra medlemmar och hyresgäster löpande informerade om vad som händer via nyhetsbrevet som mejlas och visas på våra digitala 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 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 331 och under året har det tillkommit 13 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 329.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	131	273	472	393	381
Skuldsättning, kr/kvm	4 656	4 656	4 900	5 741	5 812
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 209	7 209	7 664	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	9	12	13
Energikostnad, kr/kvm	234	203	184	170	180
Årsavgifter, kr/kvm	974	956	877	751	733
Årsavgifter/totala intäkter, %	58	51	49	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 093	1 206	1 142	1 694	1 040
Nettoomsättning, tkr	21 434	23 698	22 382	20 869	20 386
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 121	-12 656	4 638	2 265	2 707
Soliditet, %	64	66	67	63	63

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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 vakans av hyresgäst för största lokalen. Föreningen jobbar dock aktivt med att hitta en ny hyresgäst.

Föreningens kassaflöde verksamhetens slut är positivt med 4 206 755 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 131 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 3% höjning från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer och driftskostnader.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	145 053 042	0	0	145 053 042
Upplåtelseavgifter, kr	70 723 522	0	0	70 723 522
Underhållsfond, kr	2 855 789	449 000	178 619	3 483 408
S:a bundet eget kapital, kr	**218 632 353**	**449 000**	**178 619**	**219 259 972**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 447 098	-13 104 590	-178 619	-4 836 112
Årets resultat, kr	-12 655 590	12 655 590	-2 120 619	-2 120 619
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-4 208 492**	**-449 000**	**-2 299 238**	**-6 956 731**
S:a eget kapital, kr	**214 423 861**	**0**	**-2 120 619**	**212 303 241**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 551 000 kr samt ett ianspråktagande med 372 381 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	-4 657 493
Årets resultat, kr	-2 120 619
Reservation till underhållsfond, kr	-551 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	372 381
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-6 956 731**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-449 000
Balanseras i ny räkning, kr	**-7 405 731**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	21 434 414	23 847 665
Övriga rörelseintäkter	Not 3	255 222	230 694
Summa Rörelseintäkter		**21 689 636**	**24 078 359**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 538 155	-12 818 180
Övriga externa kostnader	Not 5	-690 815	-793 840
Personalkostnader	Not 6	-380 296	-384 740
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 356 288	-4 356 288
Övriga rörelsekostnader		-3 855 000	-17 026 250
Summa Rörelsekostnader		**-21 820 554**	**-35 379 298**
Rörelseresultat		**-130 918**	**-11 300 938**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		199 096	472 204
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 188 798	-1 826 856
Summa Finansiella poster		**-1 989 702**	**-1 354 652**
Resultat efter finansiella poster		**-2 120 619**	**-12 655 590**
Resultat före skatt		**-2 120 619**	**-12 655 590**
Årets resultat		**-2 120 619**	**-12 655 590**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	290 275 686	294 613 640
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	48 752	67 086
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	5 389 170	142 303
Summa Materiella anläggningstillgångar		**295 713 609**	**294 823 030**
Summa Anläggningstillgångar		**295 713 609**	**294 823 030**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 932	8 934
Aktuell skattefordran		53 283	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	25 220 102	21 769 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 184 288	1 507 154
Summa Kortfristiga fordringar		**26 470 605**	**23 285 971**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	10 217 406	10 055 337
Summa Kassa och bank		**10 217 406**	**10 055 337**
Summa Omsättningstillgångar		**36 688 011**	**33 341 308**
Summa Tillgångar		**332 401 619**	**328 164 338**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		215 776 564	215 776 564
Fond för yttre underhåll		3 483 409	2 855 789
Summa Bundet eget kapital		**219 259 972**	**218 632 353**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 836 112	8 447 098
Årets resultat		-2 120 619	-12 655 590
Summa Ansamlad förlust		**-6 956 732**	**-4 208 493**
Summa Eget kapital		**212 303 241**	**214 423 860**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	64 381 500	70 631 500
Summa Långfristiga skulder		**64 381 500**	**70 631 500**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		28 000 000	21 750 000
Leverantörsskulder		3 316 281	1 685 710
Skatteskulder		0	16 225
Övriga kortfristiga skulder		21 141 135	17 160 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 259 464	2 496 358
Summa Kortfristiga skulder		**55 716 879**	**43 108 978**
Summa Skulder		**120 098 379**	**113 740 478**
Summa Eget kapital och skulder		**332 401 619**	**328 164 338**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-130 918	-11 300 938
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 356 288	4 356 288
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**4 356 288**	**4 356 288**
Erhållen ränta	199 096	472 204
Erlagd ränta	-2 175 868	-1 826 856
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 248 598**	**-8 299 302**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	860 052	-517 769
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	6 344 972	14 494 133
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**7 205 023**	**13 976 363**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**9 453 621**	**5 677 061**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-5 246 867	-927 824
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-5 246 867**	**-927 824**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	11 475 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-5 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**0**	**6 475 000**
Årets kassaflöde	**4 206 755**	**11 224 236**
Likvida medel vid årets början	**30 902 054**	**19 677 817**
Likvida medel vid årets slut	**35 108 808**	**30 902 054**

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.
Mark skrivs inte av.	

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 825 253	11 305 740
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	365 027	384 786
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	167 830	174 585
	Årsavgifter lokaler	118 179	113 832
	Hyror bostäder	1 140 367	1 176 456
	Hyror lokaler	8 920 806	8 601 520
	Hyror garage och parkeringsplatser	126 820	136 300
	Hyror förbrukningsbaserad	344 296	489 812
	Hyror informationsöverföring	5 880	0
	Hyror övrigt	75 208	59 135
	Övriga primära intäkter	1 108 884	1 468 366
	Summa Bruttoomsättning	**24 198 550**	**23 910 532**
	Hyresbortfall	-2 764 136	-62 867
	Summa	**-2 764 136**	**-62 867**
	Summa Nettoomsättning	**21 434 414**	**23 847 665**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	216 600	230 394
	Övriga sekundära intäkter	38 622	300
	Summa Övriga rörelseintäkter	**255 222**	**230 694**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-3 059 989	-3 079 026
	Snö och halk-bekämpning	0	-137 560
	Reparationer	-937 546	-1 295 508
	Planerat underhåll	-372 381	-542 440
	Försäkringsskador	0	-117 570
	El	-1 368 991	-931 987
	Uppvärmning	-2 574 874	-2 611 476
	Vatten	-625 106	-486 049
	Sophämtning	-344 277	-341 549
	Fastighetsförsäkring	-263 772	-228 811
	Kabel-TV och bredband	-320 389	-305 864
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 095 832	-1 165 340
	Tomträttsavgäld	-1 575 000	-1 575 000
	Summa Driftskostnader	**-12 538 155**	**-12 818 180**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-3 720
	Administrationskostnader	-52 657	-58 869
	Extern revision	-34 913	-62 562
	Konsultkostnader	-572 250	-598 965
	Medlemsavgifter	-4 500	-6 125
	Övriga förvaltningskostnader	-26 496	-63 598
	Summa Övriga externa kostnader	**-690 815**	**-793 840**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-224 000	-211 200
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-87 125	-89 750
	Sociala avgifter	-64 171	-78 790
	Summa Personalkostnader	**-380 296**	**-384 740**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	337 586 787	336 745 152
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	7 645 396	7 645 396
	Årets investeringar	0	841 635
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**345 232 183**	**345 232 183**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-50 618 543	-46 280 589
	Årets avskrivningar	-4 337 954	-4 337 954
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-54 956 497**	**-50 618 543**
	Utgående redovisat värde	**290 275 686**	**294 613 640**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	202 000 000	174 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	44 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	210 000 000	295 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	28 000 000	30 000 000
Summa	**484 000 000**	**550 000 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	160 100 000	160 100 000
Varav i eget förvar	-4 140 000	-4 140 000
Ställda säkerheter	**155 960 000**	**155 960 000**

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	169 855	169 855
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**169 855**	**169 855**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-102 769	-84 435
	Årets avskrivningar	-18 334	-18 334
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-121 103**	**-102 769**
	Utgående redovisat värde	**48 752**	**67 086**

I inventerievärdet ingår konstverk för 21 400 kr som ej skrivs av.

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	142 303	56 114
	Årets investeringar	5 246 867	86 189
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**5 389 170**	**142 303**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	24 891 402	20 846 716
	Övriga fordringar	328 700	923 166
	Summa Övriga fordringar	**25 220 102**	**21 769 882**

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	SBAB	10 217 406	10 055 337
	Summa Kassa och bank	**10 217 406**	**10 055 337**

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	2,65%	2029-09-01	21 750 000	0
Stadshypotek	0,88%	2027-09-01	17 631 500	0
Stadshypotek	3,85%	2026-09-30	28 000 000	0
Stadshypotek	2,61%	2028-09-01	25 000 000	0
			92 381 500	**0**

Långfristig del	64 381 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	28 000 000
Kortfristig del	28 000 000
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	2,67%
Finns swap-avtal	Nej

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.

Årsedovisningens innehåll blev klart 2026-04-28.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Askungen 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2025 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. 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 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 Brf Askungen 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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.

Anmärkning

Styrelsen har i sin förvaltning brustit avseende att skatter och avgifter inte har betalats i rätt tid.

Göteborg

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Camilla Magnusson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Askungen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557576620406***

Annette Linton
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 13:46:21

Ela Skorupski
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 13:42:52

Fanny Linton
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 09:58:51

Mirass Jalil
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 10:10:31

Christine Berglöf-Jörnbratt
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 10:10:21

Anna Bjelkemyr
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 14:47:16

Per-Olof Ragnar Ragnerius
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 14:27:51

Camilla Magnusson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 13:06:46

Carina Westlund Myrén
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 17:06:53

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Askungen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557576757346***

Camilla Magnusson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 13:09:21

Carina Westlund Myrén
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 17:06:17