



# 2015

## Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
**Askims Torg 1**



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Askims Torg 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-02-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-02-10 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-13 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Marianne Bringefält	Ledamot	Ansvarig sophantering
Sten Åke Eliasson	Ledamot	Ordförande
Kicki Fredelius	Ledamot	Sekreterare
Gunni Larsson	Ledamot	Kassör
Tobias Nilsson	Ledamot	Vice ordförande
Andreas Ekman	Suppleant	Web administratör
Stig Engelbrektsson	Suppleant	
Inger Eriksson	Suppleant	Ansvarig uthyrningsrum

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Marianne Bringefält, Andreas Ekman, Sten Åke Eliasson, Stig Engelbrektsson, Inger Eriksson, Kicki Fredelius, Gunni Larsson och Tobias Nilsson.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Carina Holm                                   Ordinarie Intern  
Jonathan Hansen                           Suppleant Intern

### Valberedning

Christopher Lemvik  
Per Wenzer                                   Samman kallande  
Margot Örneblad

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-19.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Askim 243:19	2012	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och frånluftsvärmepump.

### Byggnadsår och ytor

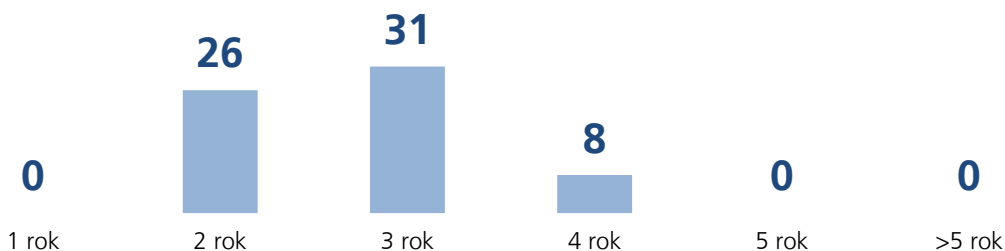
Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 110 m<sup>2</sup>, varav 4 783 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 327 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
She Shape gym. i konkurs i juni	327 m <sup>2</sup>	2018-01-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Gemensamhetsutrymmen

	Kommentar
Relax Övernattningsrum	Bastu & solterrass Två dubbelrum och ett enkelrum med gemensam toalett och dusch
Cykelrum	42 fasta cykelplatser inrättade i cykelrum i garage, samt ett rum i 8:an för lagring av mindre frekvent använda cyklar.

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte hissbatterier	2015	Nödbatterier för belysning och drift av telefon har bytts
Byte garageportsfjädrar	2015	Longlife fjädrar har monterats i garageport
Ny hissgolvsbeläggning	2015	Ny golvmattor har lagts in i båda hissarna
Barnvagnsrum	2015	I källarplan på 10:an har ett olåst rum för barnvagnar och leksaker inrättats
Anpassning av soprum	2013 - 2014	Höjning av staket, montage av nättak, installation av dörr med lås

Planerat underhåll	År	Kommentar
Garageport	2017	Uppgradera fjädrar i port
Garanti 5 år	2018	Bygg, El, mark & vent

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	HSB och egen regi
Garageport underhåll	Portsystem 2000 AB
Fjärrvärme	Göteborg Energi AB
Elförsörjning	Fortum AB / Ellevio AB
Kabel TV, bredband, fast telefoni	ComHem AB
Hiss	Schindler Hiss AB

### Övrig information

Askim Träning AB som drev gymverksamhet för kvinnor i vår lokal ansökte sig själv i konkurs i somras. Trots flera möten med oss och med Hökerum Bygg AB lyckades ägaren Pierre Coder inte infria sina löften om betalning och Hökerum Bygg AB tog beslut att ansöka om konkurs för Askim Träning AB. Föreningen fick ingen tilldelning i konkursen, men våra hyresintäkter för lokalen är enligt den registrerade ekonomiska planen garanterad under fem år. Krav på reglering av skulden har insänts till Hökerum Bygg AB. Vår förlust belöper sig till en utestående fordring på 916 kr för parkering. Föreningen får också stå för de uppvärmningskostnader och elabonnemangskostnader som uppkommer fram tills vi får en ny hyresgäst. De hyresgäster som tittat på lokalen för ny gymverksamhet för både kvinnor och män har hittills haft för stora krav på föreningen avseende ombyggnadskostnader och uppstartssubventionering.

Föreningens egen hemsida ligger hos Bostadsrätterna och hålls uppdaterad av Andreas Ekman.

Adress: **askimstorg1.bostadsratterna.se**. Genom inloggning kommer man åt det som bara vi medlemmar skall se. Förslag på material och bilder tas tacksamt emot. Genom att lägga upp sin mailadress når föreningen ut till dig. Styrelsen har deltagit i ett flertal utbildningar hos Bostadsrätterna under året, vilket är kostnadsfritt. Vissa kurser finns också för medlemmar som belyser olika aspekter av vår boendeform.

Föreningen kan fortfarande erbjuda parkeringsmöjligheter både ute och inne och möjligheten att tillfälligt hyra in sig i garaget under vintern uppskattas av några. Garaget håller på att bli fulltecknat så det är inte troligt att vi kan erbjuda tillfälliga vinterplatser kommande vinter. Fria parkeringar runt vårt område har minskat och den vilda parkering som sker på Stomvägen kommer kanske att regleras, detta har medfört att HSB har svårt att parkera och har hyrt platser av oss.

Styrelsen uppskattar att medlemmarna deltar i de gemensamma aktiviteter och möten som anordnas. Under våren genomfördes en gemensam städning av vårt område. Under sommarmånaderna ges också möjlighet att hjälpa till med våra rabatter under någon timma den sista onsdagskvällen i varje månad. Passar inte denna tid får man gärna göra egna insatser. Verktyg finns att tillgå i källarskrubben under 8:an. De flitiga rabattrensarna bjöds av föreningen på middag i kvarterskrogen efter sommarens sista rensningsdag. Grillafton på Terrassen i september blev lyckad med mycket socialt umgänge mellan deltagarna. Höstmötet i vår kvarterskrog var välbesökt och flertalet passade på att prova krogens rätter till ett mycket bra pris.

Höststädningen innefattade förutom rabatterna också extra städning av uthyrningsrum och Relax, samt sopning i garaget.

Det har inkommit synpunkter på att Relaxen inte sköts på ett bra sätt av dem som använder den. Burkar och flaskor samt ostädat golv har noterats. Ett villkor för att använda Relaxen är att man bokar sig vid bastuanvändande och gör en **notering i loggboken** om hur det varit och att man städat efter sig. Övernattningsrummen och dusch/toalett skall städas efter användande. Bokande gäster ansvarar för att påtala brister så att tidigare bokad kan städa efter sina gäster.

Vår fastighetskötare Kent Malmén tackas särskilt för att han håller ett öga på vad som händer i och kring våra hus.

**Styrelsen tackar för det år som gått och önskar alla medlemmar ett fortsatt gott år.**

## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi har påverkats negativt i och med att man upptäckte att vattenavläsningen inte skett regelbundet. Under året har vi fått en retroaktiv debitering för vatten som förbrukats under 2013 och 2014.

Genom aktivt arbete från styrelsen så kunde man till slut få ordning på en okänd elmätare som felaktigt påförts vår hyresgäst under flera år. Förbrukningen på denna elmätare hänförde sig till vår fastighet och en förlikning gjordes till slut med Fortum, men större delen av förbrukningen belastar föreningen under 2015 och ca 40% under 2016.

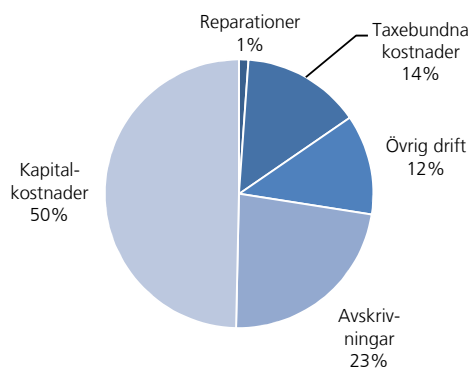
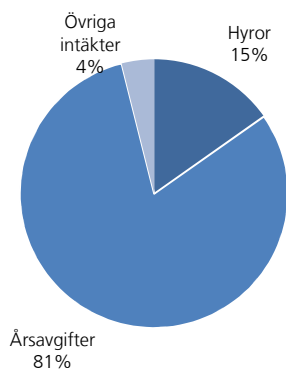
Föreningens största utgift är våra räntor för lånet. Lånet är låst med 3,14 % ränta till 28 augusti 2017, men styrelsen tittar på möjligheten att nyttja det gynnsamma ränteläget och lägga om hela eller delar av lånet. En omläggning får ingen direkt påverkan på våra avgifter men kan skapa en längre tid med kända låneutgifter.

Föreningen har inte anlitat någon för att rensa i våra rabatter, utan förlitat sig på det frivilla intresse som finns kring våra rensningsdagar. Om vi anlitar någon firma för detta så kommer detta på sikt att bli en betydande kostnadspost i vår ekonomi.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 004 555</b>	<b>1 202 807</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 362 792	4 388 151
Finansiella intäkter	868	2 563
Ökning av kortfristiga skulder	67 995	74 937
	<b>4 431 654</b>	<b>4 465 652</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 271 298	874 857
Finansiella kostnader	2 251 774	2 269 167
Ökning av kortfristiga fordringar	319 745	19 879
Minskning av långfristiga skulder	500 000	500 000
	<b>4 342 817</b>	<b>3 663 904</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 093 393</b>	<b>2 004 555</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>88 838</b>	<b>801 748</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Händelser under året

#### Soprum

Införandet av organisk sophantering (bruna påsar) har inneburit stora besparingar för föreningen. Vi har idag 5 gröna behållare för restavfall och 4 behållare för komposterbart. De gröna behållarna är ganska kostsamma i årsavgift och vägs vid varje tömning och tilläggsdebiteras per kilo. Det hamnar tyvärr fortfarande pizzakartonger och skrymmande emballagekartong, samt tidningar och annat i våra gröna kärl. Föreningen är ålagd att följa kommunens regler för källsortering och hänvisar till de närliggande återvinningsstationerna. Vi ett antal tillfällen har tomglas, kartonger och tidningar ställts in i soprummet, ibland med namnetiketter till medlemmar i föreningen. Fåglar och rättor mumsar gärna på avfall som hamnar på marken så se till att alla lock är ordentligt tillslutna.

#### Barnvagnsrum

Genom håltagning i väggen utanför hissen i källaren på 10:an så har ett olåst förvaringsutrymme skapats. Detta utrymme är avsett för barnvagnar och leksaker. Utrymmet ingår inte i HSBs städrutin varför de som använder det får hjälpas åt med städning vid behov.

#### Cykelrum

Den nyinlagda asfalten i cykelrummet reklamerades då den inte uppfyllde de krav vi ställt. Som en kompromiss och kompensation accepterade föreningen att 42 fasta cykelställ monterades. Har du en punkterad eller annars trasig cykel som inte används, flytta den till andra cykelrummet eller överväg att göra dig av med cykeln. Ställen närmast dörren reserveras för el-cyklar och de som flitigt använder sina cyklar.

#### Garage

Garageporten har uppgraderats med nya fjädrar av long-life typ som vi beräknar skall hålla något år längre. Även i år har vi kunnat erbjuda vinterplatser i garaget, men garaget är snart fulltecknat så vi kan kanske inte erbjuda detta framöver. Inbrott har skett på uteparkering, men några inbrott i garaget har inte noterats trots inbrottsförsök på dörren i garageporten. Vi ber alla hålla uppsikt och inte släppa in okända utan att ha kontrollerat vart de är på väg. Extra fjärrkontroller till lägre deposition kan nu erbjudas.

#### Relax och uthyrningsrum

Våra tre uthyrningsrum har låg beläggning, men är uppskattade när man får besök och bidrar till föreningens intäkter. Det har förekommit klagomål på städningen och ett speciellt brev om vikten av städning har skickats till alla som hyrde rum under året. Det är du som hyr som ansvarar för bäddning och städning. Även i Relax och bastu har det klagats på städning. Bastun används utan att man antecknar nyttjande i loggboken. Efter att man nyttjat bastun - **måste** man anteckna i loggboken, det räcker inte med att man reserverat tid i bokningen.

#### Åtgärder efter 2-års besiktning

Åtgärdsvecka var inplanerad till vecka 6, men sträckte sig över flera veckor och vissa åtgärder tog flera månader pga. trassel med underentreprenörer. Huvudproblemen har varit sprickbildning i vägghörnen och tak pga. torkning av trästommen i husen. Allvarligare sprickbildning har noterats i några få badrum i 10:an där det finns en blandning av stommar i trä/betong.

Järnbalkar som bär upp balkonger på 8:an har fått ny rostskyddsbehandling. Viss kompletterande buskplantering har skett. Garagenedfarten har fått ny asfaltering runt galler som minskar ljudnivån vid överfart.

## Händelser efter året

### Snöfall

HSB anlitas för snöröjning runt vår fastighet. Vid snöfallet onsdagen den 20 januari lyckades inte HSB eller några andra snöröjare ta sig fram och hela stan lamslogs. Vår garageuppfart var blockerad och några medlemmar arbetade under flera timmar för att handskotta en väg vilket föreningen tackat för genom ett presentkort till de som deltog. Ibland händer det att det snöar på en helg och HSB hinner inte ut innan det fryser fast och vi får isbildning framför våra entréer. Låt oss hjälpas åt att sopa eller skotta bort det som ligger i direkt anslutning till våra entréer innan det bildas isvallar i fotspåren.

### Underhållsarbeten

Inga större underhållsarbeten är planerade

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st  
Överlåtelser under året: 7 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 87  
Tillkommande medlemmar: 9  
Avgående medlemmar: 11  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 85

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	738	735	872
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 030	1 030	612
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	14 945	15 049	15 154
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	48	26	28
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	29	46
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	4	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	441	444	451
Soliditet (%)	65	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-198	208	130
Nettoomsättning (tkr)	4 362	4 353	4 373

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 783 m<sup>2</sup> bostäder och 327 m<sup>2</sup> lokaler.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-198 162
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-143 664
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-245 139
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-586 965</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-586 965</b>
----------------------------------	-----------------



Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 361 942	4 353 427
Övriga rörelseintäkter	Not 2	850	34 724
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 362 792</b>	<b>4 388 151</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-1 014 671	-668 995
Övriga externa kostnader	Not 4	-156 875	-152 857
Personalkostnader	Not 5	-99 752	-53 006
Avskrivningar	Not 6	-1 038 750	-1 038 750
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 310 048</b>	<b>-1 913 607</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 052 744</b>	<b>2 474 544</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		868	2 563
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 251 774	-2 269 167
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 250 906</b>	<b>-2 266 604</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-198 162</b>	<b>207 941</b>

## Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 7	206 995 768	208 034 518
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>206 995 768</b>	<b>208 034 518</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>206 995 768</b>	<b>208 034 518</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	558 638	211 468
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	1 596 335	1 534 923
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 154 973</b>	<b>1 746 391</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	520 026	520 026
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>520 026</b>	<b>520 026</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 674 999</b>	<b>2 266 417</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>209 670 767</b>	<b>210 300 935</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 9		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		137 420 000	137 420 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	490 278	245 139
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>137 910 278</b>	<b>137 665 139</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-388 804	-351 605
Årets resultat		-198 162	207 941
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-586 966</b>	<b>-143 665</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>137 323 312</b>	<b>137 521 474</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	70 980 000	71 480 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>70 980 000</b>	<b>71 480 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	500 000	500 000
Leverantörsskulder		65 048	53 437
Skatteskulder		42 260	42 260
Övriga skulder		0	23 201
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 12	760 147	680 563
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 367 455</b>	<b>1 299 460</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>209 670 767</b>	<b>210 300 935</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 11	72 980 000	72 980 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.  
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	100 år	100 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	3 528 000	3 515 518
	Hyror lokaler momspliktiga	336 910	336 910
	Hyror parkering	85 800	101 400
	Hyror garage	242 450	227 500
	Kabel-TV intäkter	140 400	140 400
	Avgift andrahandsuthyrning	1 480	0
	Gästlägenhet	26 900	31 700
	Öresutjämning	2	-1
		<b>4 361 942</b>	<b>4 353 427</b>

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	850	34 724
		<b>850</b>	<b>34 724</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	0	73 642
	Fastighetskötsel gård beställning	740	1 506
	Städning entreprenad	82 618	20 533
	Hissbesiktning	2 150	4 192
	Gemensamma utrymmen	9 925	3 011
	Garage	0	125
	Gård	643	5 936
	Serviceavtal	9 594	0
	Förbrukningsmateriel	28 222	17 169
	Fordon	50	0
		<b>133 943</b>	<b>126 113</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	2 924
	Lås	0	5 287
	Ventilation	3 379	0
	Elinstallationer	9 575	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 480	0
	Hiss	16 438	0
	Garage/parkering	19 276	8 725
		<b>52 149</b>	<b>16 936</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	245 932	134 075
	Värme	179 643	148 469
	Vatten	180 454	19 956
	Sophämtning/renhållning	44 669	52 795
		<b>650 698</b>	<b>355 295</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	18 182	10 066
	Kabel-TV	138 569	0
	Bredband	0	139 455
		<b>156 751</b>	<b>149 521</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>21 130</b>	<b>21 130</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 014 671</b>	<b>668 995</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Kreditupplysning	1 800	1 764
	Tele- och datakommunikation	4 703	3 704
	Inkassering avgift/hyra	1 275	0
	Hysesförluster	650	0
	Revisionsarvode extern revisor	0	702
	Föreningskostnader	24 233	11 830
	Styrelseomkostnader	1 283	4 246
	Fritids- och trivselkostnader	5 264	5 647
	Studieverksamhet	0	2 238
	Förvaltningsarvode	82 097	83 914
	Förvaltningsarvoden övriga	0	10 515
	Administration	8 505	9 138
	Korttidsinventarier	0	1 826
	Konsultarvode	20 994	11 263
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 070	6 070
		<b>156 875</b>	<b>152 857</b>

<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	76 750	44 500
	Kostnadsersättningar	160	1 265
	Sociala kostnader	22 842	7 241
		<b>99 752</b>	<b>53 006</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Byggnad	1 038 750	1 038 750
		<b>1 038 750</b>	<b>1 038 750</b>

<b>Not 7</b>	<b>2015-12-31</b>		<b>2014-12-31</b>	
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>				
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>				
Vid årets början	210 200 000		210 200 000	
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>210 200 000</b>		<b>210 200 000</b>	
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>				
Vid årets början	-2 165 482		-1 126 732	
Årets avskrivningar enligt plan	-1 038 750		-1 038 750	
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 204 232</b>		<b>-2 165 482</b>	
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>206 995 768</b>		<b>208 034 518</b>	
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	106 325 000		106 325 000	
<b>Taxeringsvärde</b>				
Taxeringsvärde byggnad	65 680 000		65 680 000	
Taxeringsvärde mark	16 033 000		16 033 000	
	<b>81 713 000</b>		<b>81 713 000</b>	
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>				
Bostäder	79 600 000		79 600 000	
Lokaler	2 113 000		2 113 000	
	<b>81 713 000</b>		<b>81 713 000</b>	
<b>Not 8</b>	<b>2015-12-31</b>		<b>2014-12-31</b>	
<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>				
Kundfordringar	850		0	
Skattekonto	21 299		27 119	
Momsavräkning	819		23 274	
Klientmedel hos SBC	1 573 367		1 484 530	
	<b>1 596 335</b>		<b>1 534 923</b>	
<b>Not 9</b>	<b>EGET KAPITAL</b>			
	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	137 420 000	0	0	137 420 000
Fond för yttre underhåll	490 278	245 139	0	245 139
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>137 910 278</b>	<b>245 139</b>	<b>0</b>	<b>137 665 139</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-388 804	-245 139	207 940	-351 605
Årets resultat	-198 162	-198 162	-207 940	207 941
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-586 966</b>	<b>-443 301</b>	<b>0</b>	<b>-143 665</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>137 323 312</b>	<b>-198 162</b>	<b>0</b>	<b>137 521 474</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Vid årets början	245 139	0
	Reservering enligt stadgar	245 139	245 139
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>490 278</b>	<b>245 139</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2015-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Swedbank	3,140 %	71 480 000	71 980 000	2017-08-25
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>71 480 000</b>	<b>71 980 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-500 000	-500 000	
			<b>70 980 000</b>	<b>71 480 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 68 980 000 kr.



<b>Not 12</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
El	31 372	0
Arvoden	66 750	0
Sociala avgifter	20 973	0
Ränta	355 375	358 000
Förutbetalda avgifter o hyror	285 677	322 563
	<b>760 147</b>	<b>680 563</b>

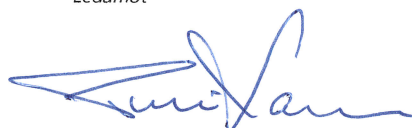
## Styrelsens underskrifter


ASKIM den 20/4 2016

  
Marianne Bringefält  
Ledamot

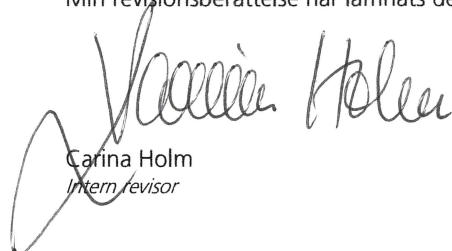
  
Sten Åke Eliasson  
Ledamot

  
Kicki Fredelius  
Ledamot

  
Gunni Larsson  
Ledamot

  
Tobias Nilsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/4 2016

  
Carina Holm  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i BRF Askims Torg

Org.nr 769619-8295

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Askims Torg 1 för räkenskapsåret 2015.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige, för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Askims Torg 1 för år 2015.

### *Styrelsens ansvar*

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

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

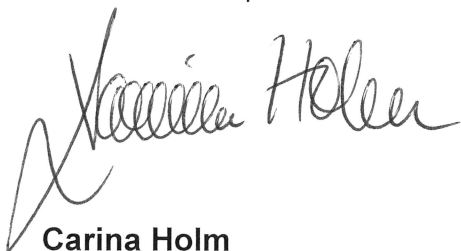
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

## Uttalanden

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

Askim den 24 april 2016



**Carina Holm**

Intern revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2016</b>	<b>Utfall 2015</b>	<b>Budget 2015</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	3 528 000	3 528 000	3 528 000
Hyror lokaler momspliktiga	336 910	336 910	336 910
Hyror parkering	90 000	85 800	93 600
Hyror garage	240 000	242 450	234 000
Kabel-TV intäkter	140 400	140 400	140 400
Avgift andrahandsuthyrning	4 000	1 480	0
Gästlägenhet	20 000	26 900	0
Öresutjämning	0	2	0
Övriga intäkter	0	850	0
	<b>4 359 310</b>	<b>4 362 792</b>	<b>4 332 910</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	0	0	-85 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	-740	-10 000
Städning entreprenad	-85 000	-82 618	-10 000
Hissbesiktning	-3 000	-2 150	-3 000
Gemensamma utrymmen	-4 000	-9 925	-5 000
Garage	0	0	-4 000
Gård	-1 000	-643	-8 000
Serviceavtal	-14 000	-9 594	0
Förbrukningsmateriel	-13 000	-28 222	-13 000
Fordon	0	-50	0
	<b>-120 000</b>	<b>-133 943</b>	<b>-138 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	0	0	-25 000
Ventilation	-5 000	-3 379	0
Elinstallationer	-5 000	-9 575	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-3 480	0
Hiss	-5 000	-16 438	0
Garage/parkering	-5 000	-19 276	0
	<b>-20 000</b>	<b>-52 149</b>	<b>-25 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-170 000	-245 932	-155 000
Värme	-150 000	-179 643	-160 000
Vatten	-105 000	-180 454	-45 000
Sophämtning/renhållning	-45 000	-44 669	-55 000
	<b>-470 000</b>	<b>-650 698</b>	<b>-415 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-19 000	-18 182	-18 000
Kabel-TV	-142 000	-138 569	-110 000
	<b>-161 000</b>	<b>-156 751</b>	<b>-128 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-21 130	-21 130	-21 200
	<b>-21 130</b>	<b>-21 130</b>	<b>-21 200</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 800	-1 800	0
Tele- och datakommunikation	-4 000	-4 703	-10 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 275	0
Hysesförluster	0	-650	0
Revisionsarvode extern revisor	0	0	-15 000
Föreningskostnader	-20 000	-24 233	-6 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-1 283	0
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-5 264	-10 000
Förvaltningsarvode	-85 300	-82 097	-83 000
Administration	-5 000	-8 505	-10 000
Konsultarvode	-10 000	-20 994	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-6 070	0
Övriga driftskostnader	0	0	-10 000
	<b>-133 100</b>	<b>-156 875</b>	<b>-144 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-65 000	-76 750	-44 500
Bilersättning skattefri	-1 000	-160	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-16 000	-22 842	-13 500
	<b>-82 000</b>	<b>-99 752</b>	<b>-59 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-1 038 750	-1 038 750	-1 039 000
	<b>-1 038 750</b>	<b>-1 038 750</b>	<b>-1 039 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 045 980</b>	<b>-2 310 048</b>	<b>-1 969 200</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>2 313 330</b>	<b>2 052 744</b>	<b>2 363 710</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	235	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	423	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	210	0
Låneräntor	-2 250 000	-2 251 660	-2 260 200
Räntekostnader skattekonto	0	-114	0
	<b>-2 250 000</b>	<b>-2 250 906</b>	<b>-2 260 200</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>63 330</b>	<b>-198 162</b>	<b>103 510</b>

## Motioner och propositioner inför stämman 2016-05-17 i Brf Askims Torg 1.

Inga motioner har tyvärr inkommit till stämman i år.

- Proposition om att upprätta en ringlista bland medlemmarna vid trängande behov av t.ex. snöröjning.

När något onormalt inträffar anser styrelsen att det kan finnas behov av att nå frivilliga som är beredda att ställa upp för föreningen och sina grannar. Styrelsen avser att lägga upp en lista på vår hemsida som bara kan nås av våra medlemmar. Listan skapas genom att medlemmar som har fysisk förmåga att hjälpa till skickar ett mail med mobilnummer till vår mejladress.

**Styrelsen föreslår att stämman bifaller propositionen.**

- Proposition om att ge styrelsen mandat att lägga om vårt lån i förtid, om man bedömer det vara till gagn för medlemmarna.

Styrelsen har varit i kontakt med olika banker för att förstå om det kan vara lönsamt att lägga om lånet i dagens lågränteläge. Den ränteskillnadsersättning som måste betalas bedöms vara hög om den låga räntan består över vår bindningstid till 2017-08-28. Föreningen har fått ett förslag att lägga om lånet nu till en ränta under 5 år på 2,52%. I dagsläget talar det mesta för att den låga räntan består och styrelsen vill ha flexibilitet att ta in flera anbud och lägga om lånen när man finner det lämpligt.

**Styrelsen föreslår att stämman bifaller propositionen.**

- Proposition om stadgeändring med anledning av de nya raka avskrivningsreglerna.

Styrelsens förslag är att ändra stadgarna §7 andra stycket genom att byta ordet **kostnader** till **utgifter**.

Ny lydelse " Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av **utgifter**, amorteringar och avsättningar i enlighet med §8 och fördelas efter andelstal beslutade av styrelse".

Avskrivningar är en kostnad och genom ändringen kan föreningen visa ett årligt underskott utan att bryta mot stadgarna. Föreningens avskrivningar med nuvarande taxeringsvärde på vår fastighet är 1.035.000:-. Förslaget är avstämt med vår förvaltare SBC som också förändrat sina mönsterstadgar till liknande ordalydelse.

**Styrelsen föreslår att stämman bifaller propositionen.**