



# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Askims Torg 1



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Askims Torg 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## 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 Förändring likvida medel.

- 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 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

Sten-Åke Eliasson	Ordförande
Kicki Fredelius	Sekreterare
Gunni Larsson	Kassör
Lars-Göran Hallberg	Ledamot
Johanna Nygren	Ledamot

Marianne Bringefält	Suppleant
Andreas Ekman	Suppleant
Stig Engelbrektsson	Suppleant

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

Marianne Bringefält, Andreas Ekman, Sten-Åke Eliasson, Stig Engelbrektsson, Kicki Fredelius, Lars-Göran Hallberg, Gunni Larsson och Johanna Nygren.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Carina Holm	Ordinarie Intern
-------------	------------------

### Valberedning

Joséphine Antonsson  
Göran Carlunger  
Per Wenzler  
Margot Örneblad

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Askim 243:19	2012	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och frånluftsvärmepump.

### Byggnadsår och ytor

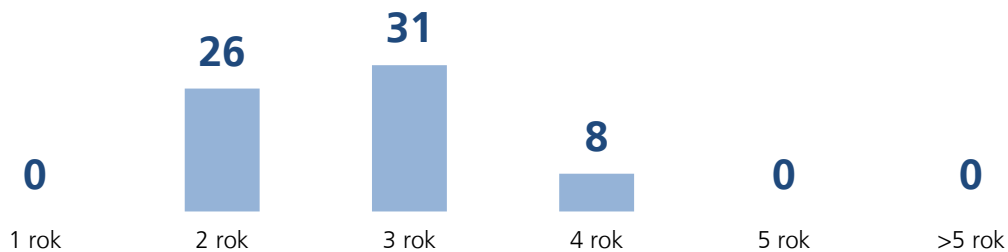
Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2012.

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

Tidigare gym nedlagt. Lokalen står tom.

### Yta

327 m<sup>2</sup>

### Löptid

2017-10-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

<b>Gemensamhetsutrymmen</b>	<b>Kommentar</b>
Relax Övernattningsrum	Bastu & solterras Två dubbelrum och ett enkelrum med gemensam toalett och dusch
Barnvagnsrum	Ett utrymme finns i källarplan på 10:an för barnvagnar och cyklar
Elcykelförråd	Intill garageporten planeras en bur med eluttag avsett för elcyklar.

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Målningsarbete	2017	Ommålning av väggar i källarplan 10:an
Barnvagnsrum	2015	I källarplan på 10:an har ett olåst rum för barnvagnar och leksaker inrättats
Byte hissbatterier	2015	Nödbatterier för belysning och drift av telefon bytts
Ny hissgolvsbeläggning	2015	Nya golvmattor har lagts in i båda hissarna.
Byte garageportsfjädrar Anpassning av soprum	2015 2013 - 2014	Longlife fjädrar har monterats. Höjning av staket, montage av nättak, installation av dörr med lås
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Byte garageportsfjädrar	2018	Senaste byte 2015
Hisskomplettering	2018	Byte till LED lampor
Justering av cementplattor	2019	Sättningar kan behöva utjämnas

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
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
Entrémattor	Berendsen AB



## Övrig information

Under året har fem gemensamhetsfrämjande aktiviteter genomförts:

- Vårstädning i vårt område med 45 deltagare som efter utfört arbete samlades till korvgrillning och kaffe med hembakt
- Grillkväll på terrassen i Relaxen där vi njöt medhavd mat och dryck
- Höststädning i området och flytt av terrassmöbler till vinterförvaring som avslutades med kaffe och korvgrillning
- Höstmöte i vår kvarterskrog med 55 deltagare som umgicks och fick en uppdatering om vad som händer i vår förening. Medlemmarna bjöds på mat och dryck av föreningen.
- Julmarknad anordnades under 2 dagar 2:a advent av en entreprenör i området. Vår granne Balder höll med gran och föreningen med ljus. Arrangemanget var mycket lyckat med ca 500 besökare. Styrelsen bidrog med korvgrillning och försäljning av pepparkakor, kaffe och dricka. En medlem underhöll med livemusik som var mycket uppskattat. Om arrangemanget återkommer efterlyses flera som vill engagera sig.

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda möten. Styrelsemedlemmarna har deltagit i Bostadsrätternas utbildningstillfällen samt besökt två mässor för att orientera sig om tjänster och annat som föreningen kan ha nytta av.

## Laddning av elbil

En offert har inhämtats för att installera ett flertal laddstationer, men då intresset från medlemmarna varit klent har styrelsen inte gått vidare i frågan. En extern hyresgäst har beretts plats för laddning av elbil, men då endast via ordinarie uttag och ej via speciell laddstation. En investering i laddstationer kan göra våra lägenheter mera attraktiva på marknaden. Om någon har planer på bilbyte ber vi er ha god framförhållning då ett laddprojekt kan ta sin tid.

## Lokalen Stomvägen 8

Lokalen har nu stått tom i över tre år och Hökerums hyresgaranti löpte ut 30 november, detta medför ett betydande intäktsbortfall.

Föreningen bekostade en arkitekt att ta fram några förslag på ombyggnad för en intressent till en kostnad av 15000:, men projektet blev aldrig av. En ny lokalförmedlare tittade på lokalen, men avböjde ytterligare engagemang då de inte trodde sig kunna hitta någon hyresgäst pga. läget.

En intressent ville pröva ett koncept med enkelt och billigt kontorshotell och en betydande marknadskampanj genomfördes. Trots massiv annonsering och direktutskick var intresset klent och försöket avbröts. Föreningen hade inga kostnader för detta försök.

Styrelsen lämnade in en bygglovsansökan för att få omvandla till lägenheter. Byggnadsnämnden bad oss återkalla ansökan med hänvisning till att det krävdes en planändring. Begäran om planändring lämnades in i början av 2017 och behandlades med besked att begäran avslogs. Underlaget som framtagits av Stadsbyggnadskontoret var mycket politiskt vinklat och ett besvär har inlämnats av styrelsen med krav om att ärendet skall behandlas på nytt och att återbetala den fakturerade kostnaden på 13 000:-.

## Föreningens ekonomi

Föreningens lån har varit bundna under 5-år till en ränta på 3,14 %. Under sommaren genomfördes en offertrunda med flera banker som utmynnade i att våra lån flyttades till Handelsbanken i Sisjön som gav det mest fördelaktiga erbjudandet.

Genom den återhållsamhet och hushållande med vår ekonomi som gjorts under de 5 senaste åren kunde också vårt sparkapital används till en extra amortering med 1.6 miljoner. Det upplånade beloppet minskade till 69 miljoner.

Våra räntor i Handelsbanken fördelar sig enligt följande:

- 6,9 miljoner rörligt med nuvarande ränta på 0,73% ingen amortering, men möjligt att amortera om vi så önskar.
- 27,6 miljoner låst under 3 år till räntan 0,85% ingen amortering.
- 34,5 miljoner låst under 5 år till räntan 1,46% med en amortering om 150 000:- per kvartal vilket är en ökning med 100.000:- per år jämfört med när lånen var låsta hos Swedbank.

Om det finns utrymme avser styrelsen att löpande göra amorteringar för att sänka vår belåningsgrad. Bankerna tyckte vår belåningsgrad var måttlig till låg, vilket återspeglas i den fina räntenivån på våra lån.

Hökerum Bygg AB har infriat sin hyresgaranti och betalt retroaktivt för alla hyror som SheShapes konkurs innebar. Hyresgarantin utlöpte 2017-11-30. Vår lokal, om än väldigt fin, är svår att hyra ut. Om vi inte hittar ny hyresgäst blir vårt hyresbortfall ca 350 000:- per år. Detta bortfall kan jämföras med en ökad månadsavgift på 434:- för en typlägenhet om 70 kvm. Genom omplaceringen av våra lån balanseras hyresbortfallet av våra sänkta lånekostnader och någon ökning av avgiften är inte nödvändig

Styrelsen kommer att arbeta vidare med begäran om planändring för att kunna omvandla hela eller delar av lokalen till annat ändamål. En första kalkyl indikerar att lokalen utgör ett dolt värde i vår förening på 6-10 miljoner.

Föreningens Relaxavdelning är väldigt lite utnyttjad av medlemmarna och inbringar inga inkomster, men är ett mervärde vid försäljningar och för möten. Övernattningsrummen nyttjas av ca 1/3 av medlemmarna och ger ett tillskott lägre än avgiften från en 2:a. Även Relax och uthyrningsrum utgör ett dolt värde i föreningen som kan uppskattas till ca 4 miljoner.

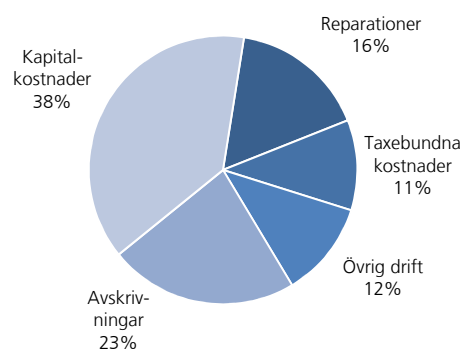
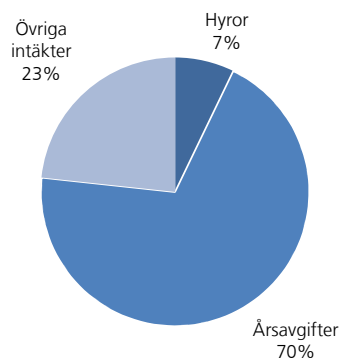
Beläggningen i garage och av våra p-platser är ej fullt utnyttjad, men har ökat i takt med att fler finner det för gott att hyra en parkering för egen del eller för besökande gäster. Hyresnivån 10-22 kr per dygn för en garanterad plats är lågt. HSB och andra externa hyr några lediga platser i avvaktan på att medlemmar behöver platserna.

En omfattande skada har inträffat i en lägenhet då köksavloppet inte varit korrekt kopplat pga slarvig installation. Föreningens försäkring tar skadan då den inträffat efter 5-års garantin, men föreningen kan drabbas av en självrisk på 25 000:-.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 150 298</b>	<b>2 093 393</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 070 626	4 645 167
Finansiella intäkter	26	150
Minskning kortfristiga fordringar	74 608	419 315
Ökning av kortfristiga skulder	0	70 741
	<b>5 145 260</b>	<b>5 135 373</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 803 041	1 343 975
Finansiella kostnader	1 748 679	2 234 493
Minskning av långfristiga skulder	2 130 000	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	473 756	0
	<b>6 155 476</b>	<b>4 078 468</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 140 082</b>	<b>3 150 298</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 010 216</b>	<b>1 056 906</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 1 315 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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften på bostadslägenheterna de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår (2012).



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Förrådsbranden

Återställningen efter branden i källarförråden på 10:an avslutades under våren och det blev mycket bra. Många förlorade naturligtvis kära ägodelar, medan andra kanske var mera glada åt att ha fått hjälp med att bli av med gamla grejor. Föreningens försäkring täckte upp för de som fått avdrag med självrisk på sin egen hemförsäkring.

### Soprum

Genom medlemmarnas välvilja till sopsortering har antalet gröna kärl minskats från 5 till 4, detta spar 4 320:- och förhoppningsvis lika mycket i viktavgift. Vi har sett en ökning i antalet bruna påsar och nödgads öka med en brun behållare till en merkostnad på 907 kr. Här betalar vi inget för vikt.

Det hamnar tyvärr fortfarande **pizzakartonger, skrymmande emballage och tidningar** i våra gröna kärl. Föreningen är ålagd att följa kommunens regler för källsortering och hänvisar medlemmarna till närliggande återvinningsstationer. Lämna aldrig soprummet utan att alla lock är ordentligt tillslutna så slipper vi råttor och fåglar som skriker skräpet. Vi har upplevt att låset i soprummet fryser pga att vatten kommer in, tyvärr har vi inte lyckats hitta någon lösning på detta problem, men låset har bytts.

### Barnvagnsrum

I botten på 10:an finns ett barnvagnsrum avsett för barnvagnar och barns leksaker. Där förvaras idag cyklar, men om behov finns av barnvagnsparkering måste dessa flyttas. På 8:an finns endast det mindre cykelrummet där barnvagnar får samsas om utrymmet med de långtidförvarade cyklarna.

### Moped/scooter

Genom att permobilgaraget har försvunnit har uthyrningsplats för scooter kunnat ordnas. Platsen kommer att mera permanent uppmärkas så att ev. flera kan parkera här om behov uppstår.

### Cykelrum

Uppmärkning av cyklar har medfört att antalet cyklar minskat något, men det verkar finnas många cyklar som behålls av nostalgiska skäl. Har du inte använt din cykel under de senaste åren ber vi dig förvara den på annan plats så att de som aktivt cyklar får plats.

### 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. Det är du som hyr som ansvarar för bäddning och städning. Om du vill ha hjälp med städning kryssar du i detta på hyresblanketten. 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.

Det är lyhört mellan uthyrningsrummen. Styrelsen har avrått från att fylla med foam då väggar kan spricka. Offert på ombyggnad och isolering av väggar har inhämtats, men bedömts kosta för mycket i förhållande till vad uthyrningen inbringar. Finns frivilliga krafter i föreningen som skulle kunna hjälpa till?

### Snöfall

HSB har anlitas för snöröjning runt vår fastighet. Under året har det hänt att det snöat på en helg och HSB har då inte hunnit med sitt uppdrag. Föreningen har därför uppmanat medlemmarna att hjälpas åt att sopa eller skotta bort det som ligger i direkt anslutning till våra entréer, innan det bildats isvallar av fotspåren.

### Garage

Wire som lyfter garageporten anmäldes trasig av en medlem och byttes. Om du upplever problem med garageporten på något sätt så mixtra inte med reglage och liknande om du inte fått instruktion. Kontakta fastighetsskötaren eller någon i styrelsen om du inte kan öppna med fjärrkontrollen. Extra fjärrkontroller till lägre deposition kan nu erbjudas.

Passage till garaget kan numera endast ske med nyckel och sabotagen i garaget tycks ha försvunnit.

## Hissar

Genom medlemmarnas uppmärksamhet har vi sluppit tråkiga jouravgifter för utryckningar när skräp och grus fastnat i hissdörrarna. Det kostar ca 2.000:- om vi måste påkalla reparatör.

## Fukt i källare i 8:an

Vatteninträning konstaterades i sandfiltren i skyddsrummet och gången utanför entrén fick grävas upp för att komma åt att täta. Arbetet utfördes som garantiåtgärd och kostade inte föreningen något.

## 5-års besiktning

Föreningen bekostade under november en 5-års besiktning av allmänna utrymmen och de lägenheter som anmält fel som uppkommit sedan 2-års besiktningen. Anmärkningar som anmälts efter 30 november har Hökerum Bygg AB avisat med hänvisning till entreprenadavtalets tolkning.

## Planteringar

Rabatten längs Stomvägen har rensats och fyllts med barkmull till en kostnad av 26 000:-. Övriga planteringar har rensats av en grupp boende under sommaren och vid våra gemensamma städtillfällen.

## Fasaden på 10:an

Fasaden har råkat ut för ett flertal tillfällen med äggkastning och en saneringsfirma har anlåtats för att tvätta till en kostnad av 2.500:-.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 87

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	738	738	738	735
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	0	0	1 030	1 030
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	14 395	14 840	14 945	15 049
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	46	41	48	26
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	37	35	29
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	21	35	4
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	342	437	441	444
Soliditet (%)	67	66	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	480	28	-198	208
Nettoomsättning (tkr)	4 072	4 065	4 362	4 353

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

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	137 420 000	0	0	137 420 000
Fond för yttre underhåll	1 128 932	320 000	0	808 932
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>138 548 932</b>	<b>320 000</b>	<b>0</b>	<b>138 228 932</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 197 521	-320 000	28 099	-905 620
Årets resultat	480 182	480 182	-28 099	28 099
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-717 339</b>	<b>160 182</b>	<b>0</b>	<b>-877 521</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>137 831 593</b>	<b>480 182</b>	<b>0</b>	<b>137 351 411</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	480 182
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-877 520
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-320 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-717 338</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-717 338</b>
----------------------------------	-----------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 071 992	4 065 339
Övriga rörelseintäkter	Not 3	998 635	579 828
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 070 626</b>	<b>4 645 167</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 578 612	-1 115 043
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 196	-179 359
Personalkostnader	Not 6	-82 233	-49 573
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 038 750	-1 038 750
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 841 791</b>	<b>-2 382 725</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 228 835</b>	<b>2 262 442</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 748 679	-2 234 493
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 748 653</b>	<b>-2 234 343</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>480 182</b>	<b>28 099</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>480 182</b>	<b>28 099</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	204 918 268	205 957 018
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>204 918 268</b>	<b>205 957 018</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>204 918 268</b>	<b>205 957 018</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	5 220	1 300
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	2 222 545	2 654 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <span style="float: right;">Not 10</span>	0	136 690
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 227 765</b>	<b>2 792 563</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	0	520 026
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>520 026</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 227 765</b>	<b>3 312 589</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>207 146 033</b>	<b>209 269 607</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		137 420 000	137 420 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 128 932	808 932
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>138 548 932</b>	<b>138 228 932</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 197 521	-905 620
Årets resultat		480 182	28 099
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-717 339</b>	<b>-877 521</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>137 831 593</b>	<b>137 351 411</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	68 250 000	70 480 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>68 250 000</b>	<b>70 480 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	600 000	500 000
Leverantörsskulder		17 781	158 540
Skatteskulder		44 360	43 310
Övriga skulder		4 155	18 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	398 144	718 190
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 064 440</b>	<b>1 438 196</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>207 146 033</b>	<b>209 269 607</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 528 000	3 528 000
Hyror parkering moms	10 800	9 000
Hyror parkering	81 900	80 100
Hyror garage	268 700	268 450
Kabel-TV intäkter	140 400	140 400
Avgift andrahandsuthyrning	9 692	7 392
Gästlägenhet	32 500	32 000
Öresutjämning	0	-3
	<b>4 071 992</b>	<b>4 065 339</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	685 425	242 915
Övriga intäkter <sup>1</sup>	313 210	336 913
	<b>998 635</b>	<b>579 828</b>

<sup>1</sup> Intäktsgaranti Hökerums Bygg AB t o m 2017-11-30

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 059	0
	Snöröjning/sandning	2 098	7 314
	Städning entreprenad	87 413	84 821
	Hissbesiktning	2 143	2 101
	Gemensamma utrymmen	1 564	3 703
	Gård	1 343	3 133
	Serviceavtal	15 620	10 438
	Förbrukningsmateriel	13 379	12 322
	Brandskydd	0	94
	Fordon	214	0
		<b>133 833</b>	<b>123 925</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	6 047	0
	Källare	4 970	0
	Lås	20 557	0
	Ventilation	0	6 929
	Elinstallationer	13 903	0
	Hiss	3 393	8 823
	Mark/gård/utemiljö	25 745	0
	Garage/parkering	2 825	0
	Skador	674 658	242 915
		<b>752 098</b>	<b>258 667</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	7 200	0
		<b>7 200</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	232 854	207 877
	Värme	120 745	189 581
	Vatten	103 965	109 041
	Sophämtning/renhållning	40 069	44 807
		<b>497 633</b>	<b>551 307</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	26 473	18 909
	Kabel-TV	139 195	140 054
		<b>165 668</b>	<b>158 963</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>22 180</b>	<b>22 180</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 578 612</b>	<b>1 115 043</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	1 226	1 225
	Tele- och datakommunikation	4 461	4 831
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Föreningskostnader	23 883	23 323
	Styrelseomkostnader	1 167	40 323
	Fritids- och trivselkostnader	835	8 245
	Förvaltningsarvode	88 479	85 518
	Administration	7 639	7 355
	Konsultarvode	14 082	2 468
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	6 070
		<b>142 196</b>	<b>179 359</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	70 200	44 300
	Kostnadsersättningar	1 202	655
	Sociala kostnader	10 831	4 618
		<b>82 233</b>	<b>49 573</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	1 038 750	1 038 750
		<b>1 038 750</b>	<b>1 038 750</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</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	-4 242 982	-3 204 232
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 038 750	-1 038 750
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 281 732</b>	<b>-4 242 982</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>204 918 268</b>	<b>205 957 018</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	106 325 000	106 325 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	75 656 000	75 656 000
	Taxeringsvärde mark	30 562 000	30 562 000
		<b>106 218 000</b>	<b>106 218 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	104 000 000	104 000 000
	Lokaler	2 218 000	2 218 000
		<b>106 218 000</b>	<b>106 218 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Kundfordringar	57 140	0
	Skattekonto	22 566	21 660
	Momsavräkning	2 757	2 216
	Klientmedel hos SBC	2 140 082	2 630 273
	Fordringar	0	425
		<b>2 222 545</b>	<b>2 654 574</b>

<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Övriga förutbetalda kostnader	0	136 690
		<b>0</b>	<b>136 690</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	808 932	490 278
	Reservering enligt stadgar	320 000	318 654
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 128 932</b>	<b>808 932</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Swedbank	3,140 %	0	70 980 000	Löst
	Handelsbanken	1,460 %	34 350 000	0	2022-09-01
	Handelsbanken	0,850 %	27 600 000	0	2020-09-01
	Handelsbanken	0,730 %	6 900 000	0	2018-02-27
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>68 850 000</b>	<b>70 980 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-600 000	-500 000	
			<b>68 250 000</b>	<b>70 480 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 65 850 000 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	72 980 000	72 980 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2017-12-31

2016-12-31

Arvoden	38 622	7 150
Sociala avgifter	12 135	2 246
Ränta	26 464	351 274
Avgifter och hyror	320 923	357 520
	<b>398 144</b>	<b>718 190</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

## Styrelsens underskrifter

---

ASKIM den / 2018



Sten-Åke Eliasson  
Ordförande



Kicki Fredelius  
Sekreterare



Gunni Larsson  
Kassör

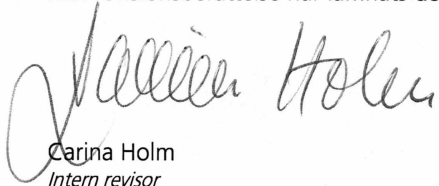


Lars-Göran Hallberg  
Ledamot

Johanna Nygren  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 16, 4 2018



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 2017.

#### *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 2017 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 2017.

### *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 revisionsd 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 16 april 2018



**Carina Holm**

Intern revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2018</b>	<b>Utfall 2017</b>	<b>Budget 2017</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	3 528 000	3 528 000	3 528 000
Hyror lokaler momspliktiga	165 000	0	120 000
Hyror parkering moms	9 000	10 800	10 800
Hyror parkering	86 400	81 900	81 000
Hyror garage	250 000	268 700	250 000
Kabel-TV intäkter	140 400	140 400	140 400
Avgift andrahandsuthyrning	7 000	9 692	7 000
Gästlägenhet	27 000	32 500	27 000
Öresutjämning	0	0	0
Försäkringersättning	0	685 425	0
Övriga intäkter	0	313 210	224 608
	<b>4 212 800</b>	<b>5 070 626</b>	<b>4 388 808</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel gård beställning	0	-10 059	0
Snöröjning/sandning	-10 000	-2 098	-10 000
Städning entreprenad	-89 000	-87 413	-85 700
OVK Obl. Ventilationskontroll	-20 000	0	0
Hissbesiktning	-2 300	-2 143	-2 300
Myndighetstillsyn	-15 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-5 000	-1 564	-8 000
Gård	-2 500	-1 343	-2 500
Serviceavtal	-12 000	-15 620	-16 000
Förbrukningsmateriel	-13 000	-13 379	-13 000
Fordon	0	-214	0
	<b>-168 800</b>	<b>-133 833</b>	<b>-137 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-20 000	-6 047	0
Källare	0	-4 970	0
Lås	0	-20 557	0
Ventilation	-5 000	0	-2 000
Elinstallationer	-5 000	-13 903	-1 000
Hiss	-5 000	-3 393	-5 000
Mark/gård/utemiljö	-10 000	-25 745	0
Garage/parkering	-10 000	-2 825	-10 000
Skador	-10 000	-674 658	0
	<b>-65 000</b>	<b>-752 098</b>	<b>-18 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Lokaler	-50 000	-7 200	0
	<b>-50 000</b>	<b>-7 200</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-215 000	-232 854	-215 000
Värme	-199 000	-120 745	-196 000
Vatten	-112 000	-103 965	-108 000
Sophämtning/renhållning	-45 600	-40 069	-45 600
	<b>-571 600</b>	<b>-497 633</b>	<b>-564 600</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-27 000	-26 473	-19 300
Kabel-TV	-142 000	-139 195	-140 000
	<b>-169 000</b>	<b>-165 668</b>	<b>-159 300</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-22 180	-22 180	-22 180
	<b>-22 180</b>	<b>-22 180</b>	<b>-22 180</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 800	-1 226	-1 800
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 461	-4 000
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Föreningskostnader	-23 000	-23 883	-23 000
Styrelseomkostnader	-40 000	-1 167	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-8 000	-835	-8 000
Förvaltningsarvode	-91 300	-88 479	-87 700
Administration	-7 000	-7 639	-7 000
Konsultarvode	-5 000	-14 082	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 500	0	-6 500
	<b>-187 600</b>	<b>-142 196</b>	<b>-147 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-38 000	-67 200	-67 200
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-3 000	0
Bilersättning skattefri	-2 000	-1 202	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-8 000	-10 831	-16 000
	<b>-51 000</b>	<b>-82 233</b>	<b>-84 200</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-1 038 750	-1 038 750	-1 038 750
	<b>-1 038 750</b>	<b>-1 038 750</b>	<b>-1 038 750</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 323 930</b>	<b>-2 841 791</b>	<b>-2 171 530</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>1 888 870</b>	<b>2 228 835</b>	<b>2 217 278</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	26	0
Låneräntor	-785 000	-1 748 535	-1 965 332
Räntekostnader skattekonto	0	-144	0
	<b>-785 000</b>	<b>-1 748 653</b>	<b>-1 965 332</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>1 103 870</b>	<b>480 182</b>	<b>251 946</b>