



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Askims Torg 1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Askims Torg 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.
- 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 2018-11-16 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

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

Andreas Ekman	Suppleant	Flyttar 2019-03-01
Lars Näslund	Suppleant	
Katharina Sjöberg	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Andreas Ekman, Sten-Åke Eliasson, Kicki Fredelius, Lars-Göran Hallberg, Gunni Larsson, Johanna Nygren, Lars Näslund och Katharina Sjöberg.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Holm	Ordinarie Intern
Ingrid Gustafsson	Suppleant Intern

Valberedning

Joséphine Antonsson
Göran Carlunger
Per Wenzler
Margot Örneblad

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

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

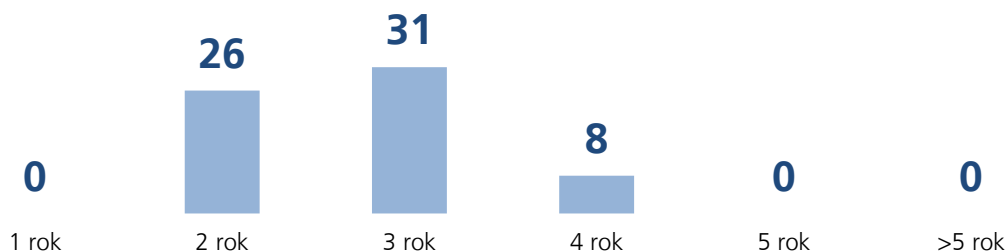
Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 110 m², varav 4 783 m² utgör lägenhetsyta och 327 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Golfträning	327 m ²	2019-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Relax
Övernattningsrum
Barnvagnsrum
Elcykelförråd
Garage

Kommentar

Bastu och solterrass
Två dubbelrum och ett enkelrum med gemensam toalett och dusch
Ett utrymme finns i källarplan på 10:an för barnvagnar och cyklar
Intill garageporten planeras en bur med eluttag avsett för elcyklar
Garage i källarplan

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ersättning kontrollenhet	2018	Kontrollenhet för brandlucka bytt
Eluttag för elbil	2018	Extra eluttag för laddning av en elbil
Målningsarbete	2017	Ommålning av väggar i källarplan 10:an
Byte hiss batterier	2015	Nödbatterier för belysning och drift av telefon bytts
Ny hissgolvsbeläggning	2015	Nya golvmattor har lagts in i båda hissarna.
Byte garageportsfjädrar	2015	Longlife fjädrar har monterats.
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
Avloppsspolning	2019	Rekommenderas vart 5-år
Målning parkeringsrutor	2019	Bättringsmålning av nummer och linjer på parkering
Byte garageportsfjädrar	2019	Senaste byte 2015
Hisskomplettering	2019	Byte till LED lampor
Justering av cementplattor	2019	Sättningar kan behöva utjämnas
Byte till LED	2020	Trapphus och utebelysning
Målning trästöttor	2020	Balkongers bärande stöttor målas

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	HSB och NordicLife AB
Garageport underhåll	Assa Abloy 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 fyra 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. Antalet deltagare var 35 från 30 lägenheter. Föreningen bjöd på korvgrillning och dryck. Medlemmar bjöd på hembakt.
- Höstmöte i vår kvarterskrog med 44 deltagare som umgicks och fick en uppdatering om vad som händer i vår förening. Medlemmarna bjöds på mat och dryck av föreningen.
- Julmarknad i området kunde ej genomföras då det inte fanns tillräckligt med frivilliga att delta i förberedelserna och genomförandet. Sångkören och musikern blev besvikna, men vi hoppas på 2019.

Förra årets stämma samlade 52 medlemmar representerande 40 bostadsrätter.

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.

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 ser en ökning i antalet bruna påsar och behåller antalet bruna behållare som var och en kostar 907 kr. Här betalar vi inget för vikt. Vi lämnade 9,8 ton restavfall och 3,6 ton matavfall, det blir per hushåll 150kg resp. 55kg. Göteborgarnas avfallsmängd i snitt var 189kg/person och 43 kg kompost.

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 sprider skräpet. Vi har upplevt att låset i soprummet fryser p.g.a. 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.

Cykelrum

Uppmärkning av cyklar har medfört att antalet cyklar minskat något, men det verkar finnas många cyklar som behålls av nostalgiska skäl. Genom höstens rensningsaktion har 10 cyklar flyttats bort och skall avvecklas.

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. Erbjudandet om hjälp med städning användes inte och har ersatts med en avgift på 400kr om föreningen måste städa efter en hyresgäst. 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.

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

Om du upplever problem med garageporten på något sätt så mixtra inte med reglage och liknande om du inte fått instruktion. En liten gul skylt på garageporten beskriver hur man öppnar manuellt. Kontakta fastighetsskötaren eller någon i styrelsen om du inte kan öppna med fjärrkontrollen. Extra fjärrkontroller till lägre deposition kan nu erbjudas.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god.

Genom den återhållsamhet och hushållande med vår ekonomi som gjorts under de 6 senaste åren kunde 2017 års extra amortering om 1,6 miljoner följas upp med ytterligare 0,5 miljoner under 2018.

Det upplånade beloppet minskade till 67,9 miljoner mot 69 miljoner året innan.

Våra räntor i Handelsbanken fördelar sig enligt följande:

- 6,4 miljoner rörligt med nuvarande ränta på 0,73% ingen löpande amortering, men möjligt att amortera om vi så önskar.
- 27,6 miljoner låst under 3 år till räntan 0,85% ingen amortering.
- 33,9 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.

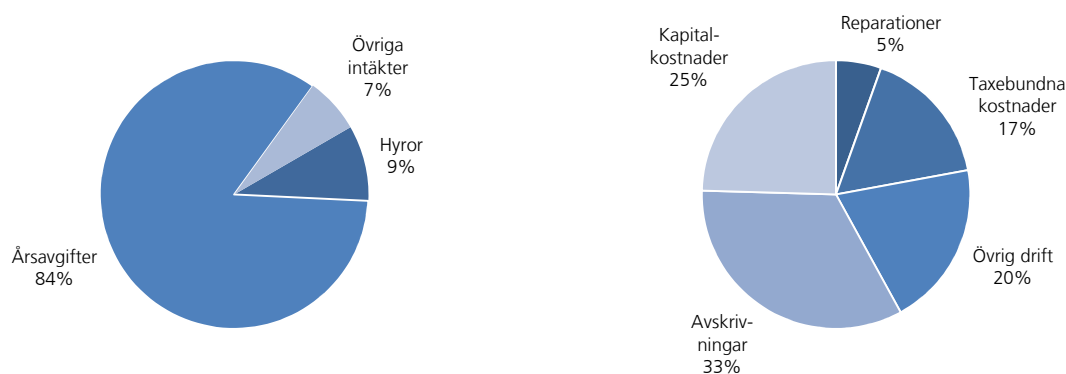
Om det finns utrymme avser styrelsen att löpande göra amorteringar för att sänka vår belåningsgrad. Bankerna tyckte vår belåningsgrad var måttlig till låg, vilket återspeglas i den fina räntenivån på våra lån.

Styrelsen beslutade att under 2019 ej ta ut någon avgift för bredband vilket medför att månadsavgiften minskar med 215:- eller 2 580:- före hela året per lägenhet. Den uteblivna intäkten kommer att belasta föreningen med 167 700:- under 2019.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 140 082	3 150 298
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 188 667	5 070 626
Finansiella intäkter	43	26
Minskning kortfristiga fordringar	59 552	74 608
Ökning av kortfristiga skulder	77 675	0
	4 325 937	5 145 260
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 327 464	1 803 041
Finansiella kostnader	761 156	1 748 679
Minskning av långfristiga skulder	1 100 000	2 130 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	473 756
	3 188 620	6 155 476
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 277 399	2 140 082
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 137 317	-1 010 216

*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 1 337 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

Vattenläcka i lägenhet

Under januari upptäcktes en vattenläcka i ett kök som pågått under lång tid. Orsaken kunde hänföras till felaktig installation av köksavlopp. Hökerum Byggs försäkringsbolag avfärdade våra krav med hänvisning till att 5-års garantin gått ut. Vårt försäkringsbolag tog skadan och har för vår räkning ställt krav på ersättning för vår självrisk om 22 000:-.

Föreningen påkallade en särskild besiktning av alla lägenheter varvid ytterligare 15 lägenheter upptäcktes som krävde mindre justeringar av sina rödrdragningar i köken. All lägenheter är nu åtgärdade av entreprenören.

Avslag på planändring

Överklagan på begäran om planändring för att bygga nya lägenheter i lokalen avlogs av SBK. Någon återbetalning av avgiften på 13 000:- accepterades ej. Ett företag engagerades som sade sig ha erfarenhet av att få igenom svåra ombyggnadsprojekt. Platsbesök resulterade i ett konkret förslag med byggnation av ca 10 ettor. Under hösten fick vi besked att företaget inte ville gå vidare med projektet.

Uthyrningsläge för lokalen

Ett antal spännande intressenter förhörde sig om lokalen, men valde andra alternativ. En korttidshyra över vintern tecknades med Göteborgs Golf Klubb. Hyresförlusten beräknas till minst 300 000:- om vi inte lyckas hitta hyresgäst under 2019. Föreningen betalar också fastighetsskatt med nästan 23 000:-.

Solpaneler

Styrelsen har under året inhämtat två offerter på byggnation av solpaneler på våra tak. Styrelsen har också ställt sig i kö för statligt investeringsbidrag. En investering ligger en bit över 1 miljon med en återbetalningstid på 10-12 år beroende på energipriset i framtiden. Styrelsen ber stämman ta ställning till om vi skall anta en investering i solceller.

Bredband

Vårt avtal med ComHem gällande bredband uppgaderades från 50Mbit till 100Mbit.

OVK och Energideklaration

Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) genomfördes i våra lägenheter och viss injustering gjordes. Tre lägenheter hade bytt spiskåpa som godkändes. Styrelsen vill påpeka att det inte är tillåtet att byta spiskåpa till annan typ med inbyggd elektrisk fläkt.

Energideklarationen visade att vi har ett mycket bra energivärde vilket återspeglas i vår låga energiförbrukning.

Teknisk förvaltning

En upphandling med tre företag genomfördes och det beslutades att välja NordicLife Förvaltning AB som ligger i Högsbo. NLF kommer att komplettera det arbete som vår fastighetsskötare gör och ansvara för rondering av vår fastighet var 14e dag. De ansvarar också för felanmälningar och kan hjälpa medlemmar med egna åtgärder i lägenheten. HSB och SBC fortsätter inom resp. ansvarsområde.

Balkongåtgärder

Vid 5-års besiktning konstaterades färgsläpp på metallprofilerna som håller fönstren på plats. TBO engagerade ett företag får åtgärd under sommaren. Arbetet kommer att återupptas med kvarstående lägenheter så fort väderleken tillåter.

Hisspegel

En spräckt hisspegel har bytts av Kungstens Glasmästeri.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 87

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 91

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	738	738	738	738
Hyror/m ² hyresrättsyta	86	0	0	1 030
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 165	14 395	14 840	14 945
Elkostnad/m ² totalyta	46	46	41	48
Värmekostnad/m ² totalyta	28	24	37	35
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	20	21	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	149	342	437	441
Soliditet (%)	67	67	66	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 061	480	28	-198
Nettoomsättning (tkr)	4 083	4 072	4 065	4 362

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 783 m² bostäder och 327 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	137 420 000	0	0	137 420 000
Fond för yttre underhåll	1 448 932	320 000	0	1 128 932
S:a bundet eget kapital	138 868 932	320 000	0	138 548 932
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 037 339	-320 000	480 182	-1 197 521
Årets resultat	1 061 340	1 061 340	-480 182	480 182
S:a fritt eget kapital	24 001	741 340	0	-717 339
S:a eget kapital	138 892 933	1 061 340	0	137 831 593

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 061 340
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-717 338
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-320 000
summa balanserat resultat	24 002

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	24 002
----------------------------------	---------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 082 601	4 071 992
Övriga rörelseintäkter	Not 3	106 066	998 635
Summa rörelseintäkter		4 188 667	5 070 626
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 024 390	-1 578 612
Övriga externa kostnader	Not 5	-219 499	-142 196
Personalkostnader	Not 6	-83 575	-82 233
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 038 750	-1 038 750
Summa rörelsekostnader		-2 366 214	-2 841 791
RÖRELSERESULTAT		1 822 453	2 228 835
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-761 156	-1 748 679
Summa finansiella poster		-761 113	-1 748 653
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 061 340	480 182
ÅRETS RESULTAT		1 061 340	480 182

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	203 879 518	204 918 268
Summa materiella anläggningstillgångar	203 879 518	204 918 268
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	203 879 518	204 918 268
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	5 220
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 299 340	2 222 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	6 190	0
Summa kortfristiga fordringar	3 305 530	2 227 765
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 305 530	2 227 765
SUMMA TILLGÅNGAR	207 185 048	207 146 033

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		137 420 000	137 420 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 448 932	1 128 932
Summa bundet eget kapital		138 868 932	138 548 932
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 037 339	-1 197 521
Årets resultat		1 061 340	480 182
Summa fritt eget kapital		24 001	-717 339
SUMMA EGET KAPITAL		138 892 933	137 831 593
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	67 150 000	68 250 000
Summa långfristiga skulder		67 150 000	68 250 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	600 000	600 000
Leverantörsskulder		52 696	17 781
Skatteskulder		44 360	44 360
Övriga skulder		37 084	4 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	407 975	398 144
Summa kortfristiga skulder		1 142 115	1 064 440
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		207 185 048	207 146 033

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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 528 000	3 528 000
Hyror lokaler momspliktiga	28 000	0
Hyror parkering moms	10 800	10 800
Hyror parkering	85 400	81 900
Hyror garage	256 600	268 700
Kabel-TV intäkter	140 400	140 400
Avgift andrahandsuthyrning	10 806	9 692
Gästlägenhet	22 600	32 500
Öresutjämning	-5	0
	4 082 601	4 071 992

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	105 316	685 425
Övriga intäkter	750	313 210
	106 066	998 635

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	2 468	0
	Fastighetskötsel gård beställning	0	10 059
	Snöröjning/sandning	5 628	2 098
	Städning entreprenad	89 210	87 413
	Mattvätt/Hyrmattor	12 233	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	13 521	0
	Hissbesiktning	2 224	2 143
	Gemensamma utrymmen	1 316	1 564
	Gård	5 348	1 343
	Serviceavtal	6 288	15 620
	Förbrukningsmateriel	7 531	13 379
	Brandskydd	750	0
	Fordon	0	214
		146 517	133 833
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 718	6 047
	Källare	0	4 970
	Entré/trapphus	1 775	0
	Lås	0	20 557
	VVS	2 551	0
	Ventilation	8 637	0
	Elinstallationer	0	13 903
	Hiss	17 455	3 393
	Mark/gård/utemiljö	0	25 745
	Garage/parkering	0	2 825
	Skador/klotter/skadegörelse	4 474	674 658
	Vattenskada	128 016	0
		167 627	752 098
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	7 200
		0	7 200
	Taxebundna kostnader		
	El	236 188	232 854
	Värme	142 038	120 745
	Vatten	98 579	103 965
	Sophämtning/renhållning	40 800	40 069
		517 604	497 633
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 120	26 473
	Kabel-TV	141 341	139 195
		170 461	165 668
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	22 180	22 180
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 024 390	1 578 612

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	2 752	1 226
	Tele- och datakommunikation	4 381	4 461
	Inkassering avgift/hyra	1 275	425
	Föreningsomkostnader	12 454	23 883
	Styrelseomkostnader	44 183	1 167
	Fritids- och trivselkostnader	11 754	835
	Förvaltningsarvode	91 151	88 479
	Administration	22 088	7 639
	Konsultarvode	23 391	14 082
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 070	0
		219 499	142 196
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft några anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	71 250	70 200
	Kostnadsersättningar	370	1 202
	Sociala kostnader	11 955	10 831
		83 575	82 233
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 038 750	1 038 750
		1 038 750	1 038 750

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	210 200 000	210 200 000
	Utgående anskaffningsvärde	210 200 000	210 200 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 281 732	-4 242 982
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 038 750	-1 038 750
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 320 482	-5 281 732
	Planenligt restvärde vid årets slut	203 879 518	204 918 268
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	106 325 000	106 325 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	75 656 000	75 656 000
	Taxeringsvärde mark	30 562 000	30 562 000
		106 218 000	106 218 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	104 000 000	104 000 000
	Lokaler	2 218 000	2 218 000
		106 218 000	106 218 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	0	57 140
	Skattekonto	21 941	22 566
	Momsavräkning	0	2 757
	Klientmedel hos SBC	3 277 399	2 140 082
		3 299 340	2 222 545
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Övriga förutbetalda kostnader	6 190	0
		6 190	0
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 128 932	808 932
	Reservering enligt stadgar	320 000	320 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 448 932	1 128 932

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,850 %	27 600 000	27 600 000	2020-09-01
Handelsbanken	0,730 %	6 400 000	6 900 000	Rörligt
Handelsbanken	1,460 %	33 750 000	34 350 000	2022-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		67 750 000	68 850 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-600 000	-600 000	
		67 150 000	68 250 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 64 750 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	72 980 000	72 980 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	28 722	38 622
Sociala avgifter	9 025	12 135
Ränta	4 283	26 464
Avgifter och hyror	323 945	320 923
Förutbetalda intäkter	42 000	0
	407 975	398 144

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Skadegörelse

Under jul och nyårshelgen skedde omfattade klotter i vår omgivning med taggen "Lennart Skog" i röd sprayfärg. Även vi fick vår beskärda del och några dagar senare sprayades också ett fönster i lokalen. Skadegörelsen polisanmäldes och en saneringsfirma anlätades för rengöringen.

Kameraövervakning

Styrelsen har behandlat två offerter för att installera övervakningskameror i vårt garage och i våra förrådsutrymmen. Beslutades att installera ett system som kör i egen regi utan internetuppkoppling. Systemet lagrar rörelser i 30 dagar så att onormala händelser som rapporteras kan följas upp. Ingen löpande kontroll av vad som filmas kommer att ske. Systemet hanteras av den som styrelsen beslutat som ansvarig för skötseln.

Genomspolning av avlopp

Styrelsen avser att upphandla en översyn och eventuellt genomspolning av våra avlopp i fastigheten.

Energirådgivning

Kommunens energirådgivare har engagerats för att komma med förslag som kan sänka våra kostnader i fastigheten.

Styrelsens underskrifter

ASKIM den 26 / 3 2019



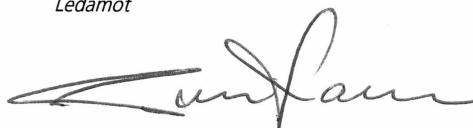
Sten-Åke Eliasson
Ledamot



Kicki Fredelius
Ledamot



Lars-Göran Hallberg
Ledamot



Gunni Larsson
Ledamot



Johanna Nygren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17, 4 2019



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 2018.

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 2018 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 2018.

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.

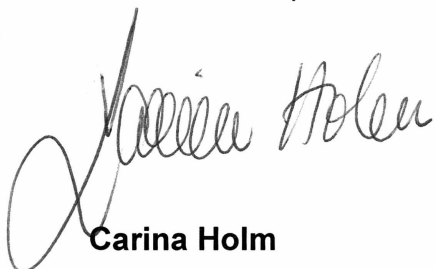
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 17 april 2019



Carina Holm

Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 528 000	3 528 000	3 528 000
Hyror lokaler momspliktiga	42 000	28 000	165 000
Hyror parkering moms	10 800	10 800	9 000
Hyror parkering	80 000	85 400	86 400
Hyror garage	260 000	256 600	250 000
Kabel-TV intäkter	0	140 400	140 400
Avgift andrahandsuthyrning	18 600	10 806	7 000
Gästlägenhet	25 000	22 600	27 000
Öresutjämning	0	-5	0
Försäkringsersättning	0	105 316	0
Övriga intäkter	0	750	0
	3 964 400	4 188 667	4 212 800
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-40 000	0	0
Fastighetsskötsel beställning	-15 000	-2 468	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-4 000	0	0
Snöröjning/sandning	-10 000	-5 628	-10 000
Städning entreprenad	-92 000	-89 210	-89 000
Mattvätt/Hymattor	-10 000	-12 233	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-92 000	-13 521	-20 000
Hissbesiktning	-2 300	-2 224	-2 300
Myndighetstillsyn	0	0	-15 000
Bevakning	-50 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-5 000	-1 316	-5 000
Gård	-5 000	-5 348	-2 500
Serviceavtal	-12 000	-6 288	-12 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-7 531	-13 000
Brandskydd	0	-750	0
	-347 300	-146 517	-168 800
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-20 000	-4 718	-20 000
Entré/trapphus	0	-1 775	0
Lås	-50 000	0	0
VVS	-5 000	-2 551	0
Ventilation	-2 500	-8 637	-5 000
Elinstallationer	-5 000	0	-5 000
Hiss	-10 000	-17 455	-5 000
Mark/gård/utemiljö	-10 000	0	-10 000
Garage/parkering	-10 000	0	-10 000
Skador/klotter/skadegörelse	-10 000	-4 474	-10 000
Vattenskada	0	-128 016	0
	-122 500	-167 627	-65 000
Periodiskt underhåll			
Lokaler	-50 000	0	-50 000
VVS	-50 000	0	0
	-100 000	0	-50 000
Taxebundna kostnader			
El	-250 000	-236 188	-215 000
Värme	-160 000	-142 038	-199 000
Vatten	-112 000	-98 579	-112 000
Sophämtning/renhållning	-45 000	-40 800	-45 600
	-567 000	-517 604	-571 600

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-30 000	-29 120	-27 000
Kabel-TV	-154 000	-141 341	-142 000
	-184 000	-170 461	-169 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-23 000	-22 180	-22 180
	-23 000	-22 180	-22 180
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-2 752	-1 800
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 381	-5 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 275	0
Föreningskostnader	-15 000	-12 454	-23 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-44 183	-40 000
Fritids- och trivselkostnader	-12 000	-11 754	-8 000
Förvaltningsarvode	-93 000	-91 151	-91 300
Administration	-8 000	-22 088	-7 000
Konsultarvode	-5 000	-23 391	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 500	-6 070	-6 500
	-151 500	-219 499	-187 600
Personalkostnader			
Lön - övrigt	0	-3 000	0
Styrelsearvode	-70 000	-68 250	-38 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	0	-3 000
Bilersättning skattefri	-2 000	-370	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-8 000	-11 955	-8 000
	-83 000	-83 575	-51 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 039 000	-1 038 750	-1 038 750
	-1 039 000	-1 038 750	-1 038 750
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 617 300	-2 366 214	-2 323 930
RÖRELSERESULTAT	1 347 100	1 822 453	1 888 870
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	43	0
Låneräntor	-760 000	-761 156	-785 000
	-760 000	-761 113	-785 000
RESULTAT	587 100	1 061 340	1 103 870