


BRF ASKIMS TORG 



Årsredovisning
för
BRF Askims Torg 1
org. nr 769619-8295
Räkenskapsår
2013

BRF ASKIMS TORG



Verksamhetsberättelse 2013

Föreningens mål

Föreningen har till mål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tiden. Föreningen skall också förvalta gemensamhetslokaler och tomtytter så att de upplevs som trivsamma och inbjudande.

Föreningens organisation

Föreningen är organiserad genom en styrelse som väljs på stämman. Förslag till styrelsekandidater nomineras av en valberedning. Föreningen anlitar en vice värd som är boende i fastigheten. Ekonomisk förvaltning har skötts av Hökerum Bygg AB som för fastighets-skötsel har haft ett avtal med HSB. Revisionen sköts av extern redovisningsfirma.

Medlemmar

Föreningen har fått 10 nya medlemmar under året. Inga medlemmar har utträtt under året.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Askim 243:19 i Göteborgs kommun med två bostadshus innehållande 65 lägenheter, en uthyrningslokal, 39 parkeringsplatser samt 43 garageplatser.

Alla lägenheter är sålda. Vi hade 8 parkeringsplatser och 15 garageplatser som var outhyrda vid årets utgång. Om alla platser varit uthyrda hade vi fått in ytterligare ca 145 000 i intäkter. tillfällig vinterparkering inomhus har uppskattats av några bilägare.

Lokalen är uthyrd till ett gym. Hyra garanteras av Hökerum bygg i 5 år.

Koncernföretaget Netolerca avecklades under året.

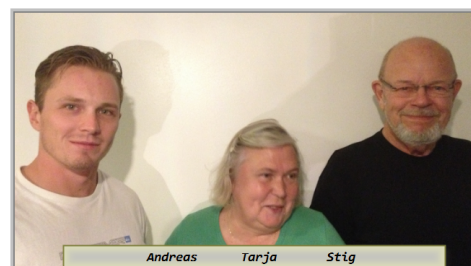
Underhåll och investeringar

Inga underhållsarbeten har utförts av föreningen då Hökerum Bygg AB har haft ansvar för att fullfölja påpekanden från besiktningar och övrigt som framkommit under året.

Relax och övernattningsrum har utrustats med möbler och belysning.

Sopkärlsområdet har inhägnats och försetts med lås.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING



Ordinarie ledamöter

Sten-Åke Eliasson, ordförande
 Gunni Larsson, kassör
 Ann-Christine Winroth, vice ordf.
 Maria Sällström, sekreterare
 Tobias Nilsson, ledamot

Avgående ledamöter/suppleanter

Vid föregående årsstämma valdes styrelseledamöterna på ett år, varför samtliga ledamöter är avgående.

REVISORER

BOGESUND REDOVISNING AB
 Carina Brandin

Styrelsesuppleanter

Tarja Auvinen
 Andreas Ekman
 Stig Engelbrectsson

VALBEREDNING

Ann-Christine Winroth	avgått
Emma Dahlin	avgått
Maria Sällström	avgått
Christoffer Lemvik	

Vice värd

Kent Malmén

Sammanträden

Styrelsen valdes den 10 juni och höll sitt konstituerande möte den 19 juni. Fyra ordinarie styrelsemöten har hållits.

Ekonomiadministration och förvaltning

Styrelsen har gjort upphandling av ekonomitjänst och administration med fyra jämförande anbud och beslutat att anlita Sveriges Bostadsrätt Centrum, SBC, med kontor på Östra Hamngatan. Under 2013 har ekonomiadministrationen skötts av Hökerum Bygg AB och Bogesund Redovisning AB.

Övriga avtal

Tidigare avtal med HSB avseende fastighetsskötsel via Hökerum Bygg förlängdes att gälla året ut. En ny förhandling har genomförts och HSB har fått förnyat förtroende att sköta städning, snöröjning, grusning samt gräsklippning.

Avtal har träffats med Port 2000 AB för skötsel av garageporten.

Avtal om fjärrvärme är tecknat med Göteborg Energi.

Elavtal är tecknat med Fortum. Kabel TV leverantör är ComHem AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Medlemmarna tecknar själva hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Föreningen är med i organisationen Bostadsrätterna som ger diverse fördelar för medlemmar och en tidning med information kring vår boendeform.

Händelser under året

Vid den ordinarie föreningsstämman i Askims konferenscenter den 14 juni 2013 fanns 33 lägenheter representerade. Detta var ca 60 % av medlemmarna som vid tidpunkten köpt bostadsrätt. Årsstämman hade föregåtts av en extra stämma den 18 februari 2013 där valberedning utsågs. Den nya styrelsen började arbeta i augusti.

Överlämningsmöte från Hökerum Bygg till styrelsen skedde vid möte i Relaxen den 8 oktober 2013.

Rensning i planteringar har genomförts av medlemmarna vid två tillfällen.

Ett höstmöte med god anslutning genomfördes i vår kvartersrestaurang. Medlemmarna fick ta del av information om ekonomi, åtgärdsplaner mm.

En besiktning av lägenheterna har genomförts och viss sprickbildning kommer att åtgärdas i ett senare skede då fastigheten har satt sig.

Stadsbyggnadskontoret har haft synpunkter på balkongernas inglasningar. Ärendet är nu hanterat och slutbesiktningsintyg är utfärdat.

Viss skadegörelse har skett runt husen samt i garaget. Öppningstider på port och dörrautomatik har justerats och kortats. Uppmärkning med skyltar har gjorts för att upplysa om att vårt område är privat mark.

Soprummet har byggts om och försetts med låsbar dörr för att obehöriga inte ska nyttja soprummet. Antalet sopkärl har minskats till 6 st, vilket sänker vår kostnad.

Styrelsen har ägnat mycket tid åt att ta till sig alla frågor som ankommer på en ny styrelse, samt att behandla uppkomna situationer:

- skapa informationsblad till medlemmarna
- möten med Stadsbyggnadskontoret gällande balkonginglasning/brandskydd
- inhandla möbler, fakta hem och montera, inköp städgarderob och utrustning
- medverka vid besiktningar
- överlämning av el, ventilation och värmesystem
- överlämning från Hökerum av all dokumentation, hitta förvaring av allt mtrl.
- hantera olovligt nyttjande av sopområdet, samt beräkna antal kärl som behövs
- trasiga lysrör och montering nya belysningsarmaturer, montering radiator
- arrangera städdagar ute och i garage
- utforma och beställa skyltning till området
- utforma nyttjanderegler för Realax och övernattningsrum
- förhandling med HSB och Balder samt undersöka div med Trafikkontoret
- hantera reklamationer och reparationer, el, målning ventilation mm.
- engagera en vice värld och utbilda i sysslor för fastigheten
- offertutskick och besök hos tillänkta leverantörer av ekonomiadministration
- parkeringsadministration och övervakning
- många turer med Hökerum och andra entreprenörer
- frågor från medlemmar och hantering av förbättringsförslag

Utbildning

Genom Bostadsrätterna har styrelsen och föreningens medlemmar tillgång till ett rikt utbud av kurser. Styrelsens medlemmar har under året deltagit i följande kurser

- Tre vanliga problem i en bostadsrättsförening
- Ekonomin i focus
- Lyckas med Årsmötet
- Vattenskador och försäkring

Brf Askims Torg på Internet

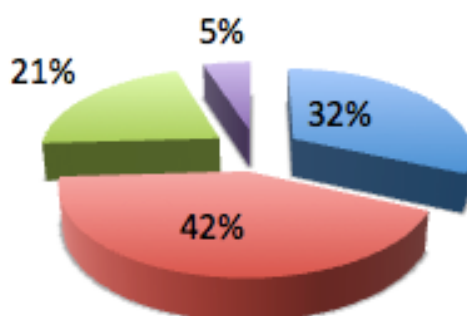
SBC håller en Portal www.sbc.se/portalen. Under fliken "Mitt SBC" finner man uppgifter om sin lägenhet och sina betalningar/avier. Man hittar också vissa dokument som ligger i styrelsens dagbok, som är information till medlemmarna.

I Bostadsrätterna www.bostadsratterna.se kommer man under 2014 att hitta föreningens egen hemsida. Denna hemsida har ett format som tillåter bilder och olika textutseende mm.

Grafisk redovisning

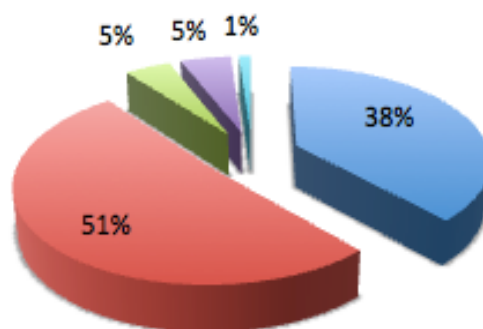
Rörliga kostnader

■ El ■ Fjärrv. ■ VA+sop ■ Underhåll

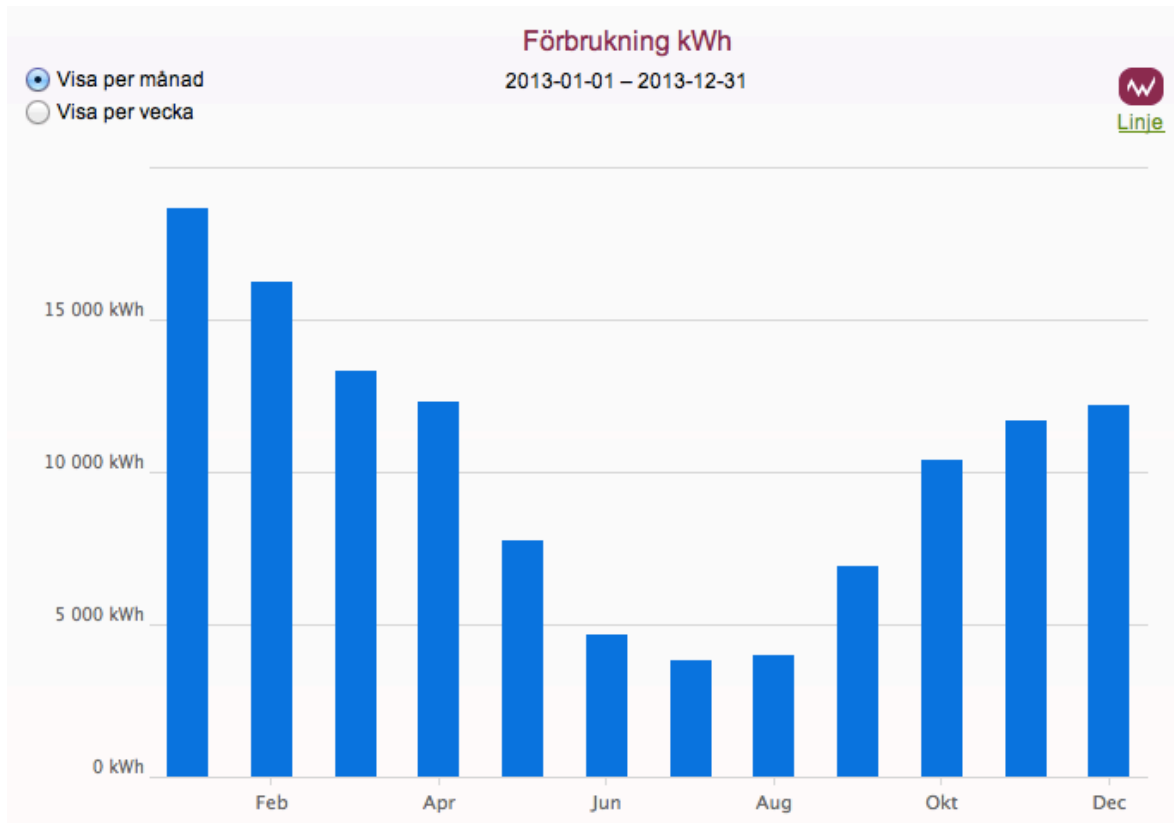


Fasta kostnader

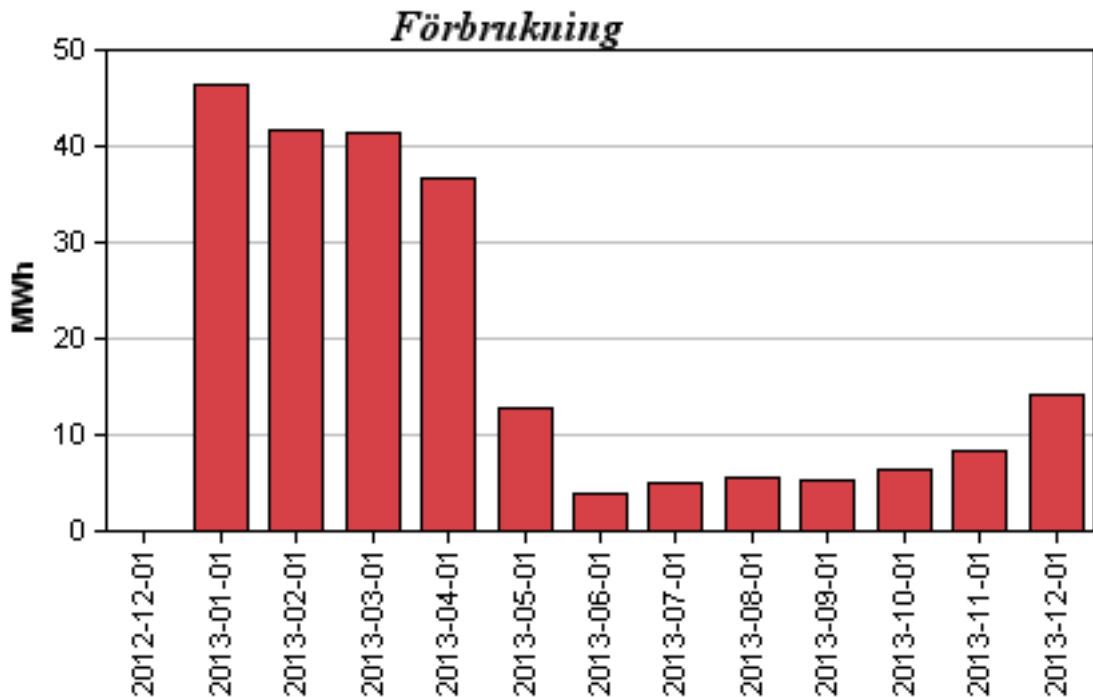
■ ComHem ■ Fastighetskötsel
■ Försäkring ■ Arvode+ revisor
■ Föreningskost.



Elförbrukning



Fjärrvärmeförbrukning



Vattenförbrukningen under året uppgick till 1 493 kubikmeter vilket fördelades enligt andelstal i föreningen. Exempel 2rok 1,14% = 17 kubik= 522kr , 4rok 2,24%= 33 kubik= 1 035kr.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Ekonomisk utveckling

Flerårsöversikt (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	4 273	338	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	130	-236	0	0	0
Balansomslutning	210 518	219 654	109 173	950	1 225
Soliditet (%)	65	60	7	100	100

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-236 329
årets vinst	129 862
	-106 467
<i>Behandlas så att</i>	
avsättes till underhållsfond	246 000
I ny räkning överföres	-352 467
	-106 467

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
Årsavgifter		4 272 554	337 610
Övriga hyresintäkter		200 000	0
		4 472 554	337 610
Rörelsens kostnader			
Övriga rörelsekostnader		-42 927	0
Fastighetskostnader	1	-962 883	-307 184
Avskrivningar byggnad		-1 038 750	-87 982
		-2 044 560	-395 166
Rörelseresultat		2 427 994	-57 556
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		8 966	18 557
Räntekostnader		-2 307 098	-197 330
		-2 298 132	-178 773
Resultat efter finansiella poster		129 862	-236 329
Resultat före skatt		129 862	-236 329
Årets resultat		129 862	-236 329

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	209 073 268	210 112 018
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	3	0	284 182
Summa anläggningstillgångar		209 073 268	210 396 200
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		134 858	8 275 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		107 124	48 889
		241 982	8 324 349
<i>Kassa bank</i>		1 202 807	933 496
Summa omsättningstillgångar		1 444 789	9 257 845
SUMMA TILLGÅNGAR		210 518 057	219 654 045

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		137 420 000	131 902 100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-236 329	0
Årets resultat		129 862	-236 329
		-106 467	-236 329
Summa eget kapital		137 313 533	131 665 771
Långfristiga skulder	5		
Skulder till kreditinstitut		71 980 000	72 480 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		500 000	500 000
Aktuella skatteskulder		148 860	0
Övriga skulder		23 321	370 656
Upplupna kostnader för förutbetalda intäkter		552 343	14 637 618
Summa kortfristiga skulder		1 224 524	15 508 274
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		210 518 057	219 654 045
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		72 980 000	72 980 000
		72 980 000	72 980 000
Ansvarsförbindelser			
Bankgaranti		0	1 400 000
		0	1 400 000

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Företaget har valt att inte utnyttja möjligheten att tillämpa förenklingsreglerna i BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämför med föregående år.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1%
-----------	----

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter oh kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2013	2012
El, värme och vatten	471 347	68 423
Bredband	168 076	18 568
Fastighetsskötsel	248 518	22 837
Fastighetsskatt/fastighetsavgift, fastighetsförsäkring	40 938	129 744
Inredning av gemensamma utrymmen	34 013	67 612
	962 892	307 184

Not 2 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	210 200 000	0
Inköp	0	210 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 200 000	210 200 000
Ingående avskrivningar	-87 982	
Årets avskrivningar	-1 038 750	-87 982
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 126 732	-87 982
Utgående redovisat värde	209 073 268	210 112 018

Not 3 Andelar i koncernföretag

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	284 182	284 182
Försäljningar/utrangeringar	-284 182	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	284 182
Utgående redovisat värde	0	284 182

Not 4 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	131 902 100		-236 329
Ökning av insatskapital	5 517 900		
Disposition av föregående års resultat		-236 329	236 329
Årets resultat			19 862
Belopp vid årets utgång	137 420 000	-236 329	129 862

Not 5 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	2 000 000
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	69 980 000	70 480 000
	69 980 000	70 480 000

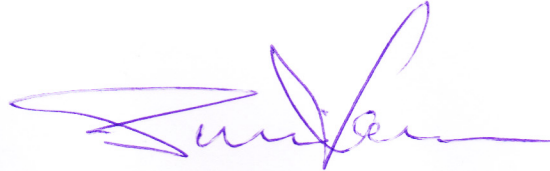
Fast ränta, 3,14% bestämd för hela villkorstiden 2012-11-30 – 2017-08-25

Styrelsens namnunderskrifter

Askim 2014-03-18



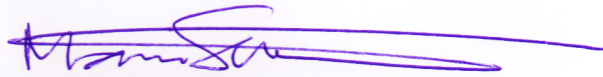
Sten-Åke Eliasson



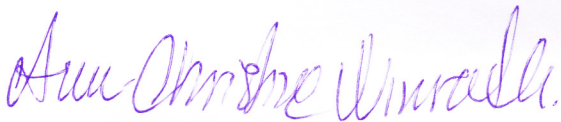
Gunni Larsson



Tobias Nilsson



Maria Sällström



Ann-Christine Winroth

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-03-13



Carina Brandin
Revisor

