



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Askims Torg 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

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 har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Sten-Åke Eliasson	Ordförande
Kicki Fredelius	Sekreterare
Fredrik Ahlström	Kassör
Karin Hedberg	Ledamot
Johanna Nygren	Ledamot
Cecilia Berg	Suppleant
Behrang Karimibabak	Suppleant
Katharina Sjöberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Fredrik Ahlström, Cecilia Berg, Sten-Åke Eliasson, Kicki Fredelius, Karin Hedberg, Behrang Karimibabak, Johanna Nygren och Katharina Sjöberg.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Relax	Bastu och solterrass
Övernattningsrum	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.
Garage	Garage i källarplan
Cykelförråd I	Huvudförråd i garaget
Cykelförråd II	Förråd i anslutning till garagepassage Stomvägen 8

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Avloppsspölning	2019	Rekommenderas vart 5-år
Målning parkeringsrutor	2019	Bättringsmålning av linjer på parkering
Brandvarningssystem	2018	Kontrollenhet för brandlucka bytt
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
Byte garageportsfjädrar	2020	Senaste byte 2015
Byte till LED	2020	Trapphus och utebelysning
Hisskomplettering	2020	Byte till LED lampor
Justering av cementplattor	2020	Sättningar kan behöva utjämnas
Målning trästöttor	2021	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 34 (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 30 (35) från 25 (30) lägenheter. Föreningen bjöd på korvgrillning och dryck. Medlemmar bjöd på hembakt.
- Höstmöte i vår kvarterskrog med 43 (44) deltagare som umgicks och fick en uppdatering om vad som händer i vår förening. Medlemmarna bjöds på mat och dryck av föreningen.
- Förra årets stämma samlade 60 (52) medlemmar representerande 48 (40) bostadsrätter. Styrelsen har under året hållit elva protokollförda möten samt en hel planeringsdag. 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 kan vi nu nöja oss med fyra gröna kärl. Det är positivt att restavfallsmängden minskat under året. När är vi mogna för att minska med ytterligare kärl? 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 8,8 (9,8) ton restavfall och 4,5 (3,6) ton matavfall, det blir per hushåll 135 (150) kg resp. 55 (69)kg. Göteborgarnas avfallsmängd i snitt var 189kg/person och 43 kg kompost.

Det hamnar tyvärr fortfarande pizzakartonger, skrymmande emballage, burkar, glas 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 även i år.

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 med lägenhetsnummer har medfört att antalet cyklar minskat något, men det verkar fortfarande finnas många cyklar, som behålls av nostalgiska skäl. Tyvärr hade vi i november två inbrott där el-cyklar stals och ståldörrar skadades med kofot. Tjuvarna fastnade på övervakningsfilm, men polisen lade ner utredningen då tjuvarna var maskerade.

Relax och uthyrningsrum

Våra tre uthyrningsrum har låg beläggning, men är uppskattade när man får besök och bidrar till föreningens intäkter. Under året var det 14 medlemmar som bokade endast 1 natt och 10 som bokade mer än en natt. Det skulle gagna föreningen om vi kunde öka nyttjandet.

Det är du som hyr, som ansvarar för bäddning och städning. Innan nyttjande går du upp och städar till den standard som önskas. Om din gäst inte hann städa efter sig gör du det.

Bastun nyttjades 64 ggr under året av 12 medlemmar. Det finns 3 flitiga användare och en som är mycket flitig användare. Säkert är det flera som borde känna njutningen av vår härliga bastu.

Några damer har haft trivsamma samlingar både ute och inne. Kanske gubbarna skulle göra ett försök också till att öka gemenskapen?

Snöfall

HSB har anlåtats 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 fastighetsköparen eller någon i styrelsen om du inte kan öppna med fjärrkontrollen. Extra fjärrkontroller till lägre deposition kan nu erbjudas. Genomgångsdörren i garageporten har skruvats igen permanent.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god.

Extra amortering gjordes under 2019 med 500 000kr. Det upplånade beloppet minskade till 66,8 miljoner.

Om det finns utrymme avser styrelsen att fortsätta göra extra amorteringar i slutet av året om ekonomin tillåter.

Under året kunde medlemmarna njuta av en avgiftsfri månad och att bredbandsavgiften slopades tillfälligt.

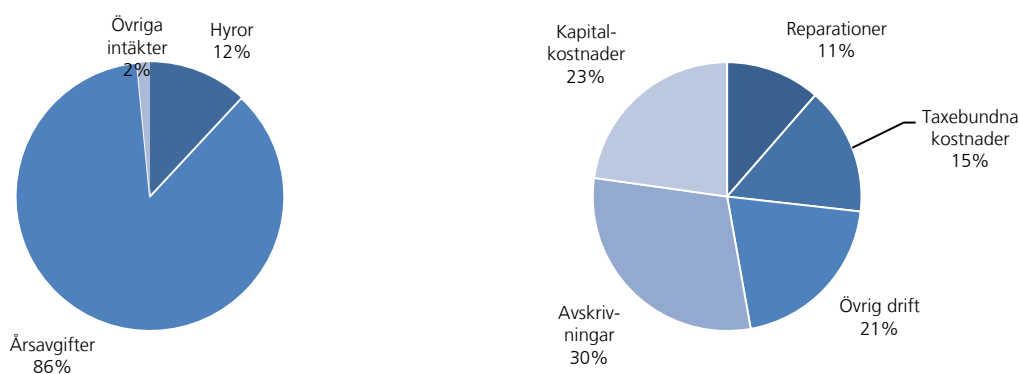
Föreningen har en hög beredskap genom en solid kassa som tyvärr ger 0 i avkastning, då pengarna står på ett vanligt bankkonto. Enligt tidigare beslut kommer en del av kassan nu att investeras i solceller på våra tak, detta kommer att ge en uppskattad avkastning på ca 7%.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2020-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 277 399	2 140 082
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 737 606	4 188 667
Finansiella intäkter	45	43
Minskning kortfristiga fordringar	0	59 552
Ökning av kortfristiga skulder	0	77 675
	3 737 651	4 325 937
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 687 398	1 327 464
Finansiella kostnader	784 759	761 156
Ökning av kortfristiga fordringar	7 113	0
Minskning av långfristiga skulder	1 100 000	1 100 000
Minskning av kortfristiga skulder	33 694	0
	3 612 964	3 188 620
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 402 086	3 277 399
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	124 687	1 137 317

*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 1 377 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 räkenskapsåret

Rondering av vår fastighet

NordicLife tar hand om vår tekniska förvaltning och gjorde sin första syn av fastigheten i januari 2019. Vid rondering som sker varannan jämn vecka kontrolleras dörrar, belysning och annat som kan ha inträffat. NL kan också hjälpa medlemmarna om något behöver fixas.

Takläcka

Boende i övernattningsrum 1 noterade mögel bakom en säng. Vid kontroll upptäcktes en vattenläcka på taket genom ett litet hål i takpappen. Inträngande vatten täcks ej av vår försäkring och entreprenören hänvisade till att det inte var uppenbart slarv och att det skett efter 5-års garantin. Ommålning av rummet, byte av viss parkett och lagning av tak kostade ca 30 000kr.

Avloppsspoling

Under våren genomfördes en avloppsspoling av vår fastighet. Inspector AB spolade alla köksavlopp och badrumsavlopp i lägenheterna samt även våra stammar. Inspektion med video gjordes också och man hittade diverse föremål som absolut inte hör hemma i ett avlopp.

Underhållsplan

SBC fick förtroendet att utarbeta en underhållsplan. Planen presenterades vid förra stämman. Styrelsen har tagit till sig planen vid ett extra arbetsmöte och tar hänsyn till och planerar utifrån kommande större utgifter vid budgetarbetet.

Målning P-platser

Uteplatsernas begränsningslinjer målades under sommaren med extra tjock färg, för längre hållbarhet.

Övervakningssystem

Under våren installerades sju kameror i garage och förrådsutrymmen. Inspelning sker av alla rörelser och sparas i 90 dagar. Trots tydlig uppmärkning fick vi ändå under hösten besök av tjuvar vid två tillfällen med två dagars mellanrum. Tjuvarna var maskerade men gav ändå möjlighet till tydliga signalementen. Övervakningsfilmer överlämnades till polisen, som lade ner ärendena. Några ytterligare onormala rörelser har ej noterats i vårt garage eller förråd.

Skalskydd

Efter inbrotten försågs alla våra dörrar i garaget med extra brytskydd. Besiktning av låsfirman visade att vårt svagaste ställe var dörren i garageporten, som ej kunde förstärkas, varför den skruvades igen.

Öppna aldrig för någon obekant som ringer på porttelefonen. Om någon okänd vill följa med in, fråga vem de skall besökas eller be dem använda porttelefonen.

Återvinningspump

Vår fastighet har ett effektivt system för att återvinna den värme som passerar in i vårt ventilationssystem via kök och badrum. Återvinningspumpen krånglade mycket under andra kvartalet och ett flertal reparationer gjordes. Till slut fick kompressorn bytas till en kostnad av ca 50 000kr. Genom driftstoppen ökade också vår fjärrvärmekostnad betydligt. Föreningen undersöker nu möjligheten till fjärrövervakning.

Lokalen

Styrelsen hade långt gångna förhandlingar med ett gymföretag om etablering, men avbröt till slut pga risk för störningar för de boende. Nötkärnan vårdcentral såg länge lovande ut men det blev inget. Många småföretagare har hört av sig och till slut beslöt styrelsen att bygga om för inrättande av en affär åt Pingisshoppen från Sisjön. Det visade sig att det blev mycket dyrare än planerat att bygga om, men resultatet blev bra. Kontraktet löper på tre år.

En marknad med barnsaker hölls av några driftiga mammor. Marknaden gick över förväntan enligt arrangörerna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 88
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 86

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	676	738	738	738
Hyror/m ² hyresrättsyta	186	86	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 935	14 165	14 395	14 840
Elkostnad/m ² totalyta	46	46	46	41
Värmekostnad/m ² totalyta	29	28	24	37
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	19	20	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	154	149	342	437
Soliditet (%)	67	67	67	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	227	1 061	480	28
Nettoomsättning (tkr)	3 724	4 083	4 072	4 065

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	1 769 932	321 000	0	1 448 932
S:a bundet eget kapital	139 189 932	321 000	0	138 868 932
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-296 999	-321 000	1 061 340	-1 037 339
Årets resultat	226 744	226 744	-1 061 340	1 061 340
S:a ansamlad förlust	-70 255	-94 256	0	24 001
S:a eget kapital	139 119 677	226 744	0	138 892 933

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	226 744
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	24 002
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-321 000
summa balanserat resultat	-70 254

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

33 682
-36 572

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 723 789	4 082 601
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 817	106 066
Summa rörelseintäkter		3 737 606	4 188 667
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 363 730	-1 024 390
Övriga externa kostnader	Not 5	-262 521	-219 499
Personalkostnader	Not 6	-61 148	-83 575
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 038 750	-1 038 750
Summa rörelsekostnader		-2 726 148	-2 366 214
RÖRELSERESULTAT		1 011 458	1 822 453
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-784 759	-761 156
Summa finansiella poster		-784 714	-761 113
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		226 744	1 061 340
ÅRETS RESULTAT		226 744	1 061 340

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	202 840 768	203 879 518
Summa materiella anläggningstillgångar	202 840 768	203 879 518
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	202 840 768	203 879 518
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 431 020	3 299 340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	6 310	6 190
Summa kortfristiga fordringar	3 437 330	3 305 530
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 437 330	3 305 530
SUMMA TILLGÅNGAR	206 278 098	207 185 048

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		137 420 000	137 420 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 769 932	1 448 932
Summa bundet eget kapital		139 189 932	138 868 932
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-296 999	-1 037 339
Årets resultat		226 744	1 061 340
Summa fritt eget kapital		-70 255	24 001
SUMMA EGET KAPITAL		139 119 677	138 892 933
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	66 050 000	67 150 000
Summa långfristiga skulder		66 050 000	67 150 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	600 000	600 000
Leverantörsskulder		59 966	52 696
Skatteskulder		45 720	44 360
Övriga skulder		1 914	37 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	400 822	407 975
Summa kortfristiga skulder		1 108 422	1 142 115
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		206 278 098	207 185 048

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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 234 000	3 528 000
Hyror lokaler momspliktiga	60 677	28 000
Hyror parkering moms	12 400	10 800
Hyror parkering	85 960	85 400
Hyror garage	286 748	256 600
Kabel-TV intäkter	0	140 400
Elintäkter	1 500	0
Avgift andrahandsuthyrning	15 384	10 806
Gästlägenhet	27 100	22 600
Öresutjämning	20	-5
	3 723 789	4 082 601

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	1 534	105 316
Övriga intäkter	12 283	750
	13 817	106 066

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	47 457	0
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 468
	Snöröjning/sandning	16 079	5 628
	Städning entreprenad	91 675	89 210
	Mattvätt/Hyrmattor	13 552	12 233
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	13 521
	Hissbesiktning	2 299	2 224
	Gemensamma utrymmen	2 024	1 316
	Gård	3 471	5 348
	Serviceavtal	11 427	6 288
	Förbrukningsmateriel	17 975	7 531
	Brandskydd	0	750
	Fordon	79	0
		206 037	146 517
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	13 270	4 718
	Lokaler	40 463	0
	Entré/trapphus	41 220	1 775
	Lås	11 035	0
	VVS	63 115	2 551
	Värmeanläggning/undercentral	61 885	0
	Ventilation	0	8 637
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	64 249	0
	Hiss	16 440	17 455
	Tak	556	0
	Garage/parkering	16 711	0
	Skador/klotter/skadegörelse	34 500	4 474
	Vattenskada	30 349	128 016
		393 792	167 627
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	33 682	0
		33 682	0
	Taxebundna kostnader		
	El	236 210	236 188
	Värme	150 123	142 038
	Vatten	106 972	98 579
	Sophämtning/renhållning	40 212	40 800
		533 517	517 604
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 323	29 120
	Kabel-TV	140 838	141 341
		173 161	170 461
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	23 540	22 180
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 363 730	1 024 390

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 234	2 752
	Tele- och datakommunikation	5 800	4 381
	Juridiska åtgärder	6 788	0
	Inkassering avgift/hyra	0	1 275
	Övriga förluster	625	0
	Föreningskostnader	23 683	12 454
	Styrelseomkostnader	4 082	44 183
	Fritids- och trivselkostnader	4 701	11 754
	Förvaltningsarvode	93 995	91 151
	Administration	6 147	22 088
	Korttidsinventarier	5 286	0
	Konsultarvode	102 990	23 391
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 190	6 070
		262 521	219 499
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och interntrevisor	52 444	68 250
	Löner	0	3 000
	Kostnadsersättningar	389	370
	Sociala kostnader	8 315	11 955
		61 148	83 575
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 038 750	1 038 750
		1 038 750	1 038 750

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	210 200 000	210 200 000
	Utgående anskaffningsvärde	210 200 000	210 200 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 320 482	-5 281 732
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 038 750	-1 038 750
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 359 232	-6 320 482
	Planenligt restvärde vid årets slut	202 840 768	203 879 518
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	106 325 000	106 325 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	85 705 000	75 656 000
	Taxeringsvärde mark	43 649 000	30 562 000
		129 354 000	106 218 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	127 000 000	104 000 000
	Lokaler	2 354 000	2 218 000
		129 354 000	106 218 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	22 179	21 941
	Momsavräkning	6 755	0
	Klientmedel hos SBC	3 402 086	3 277 399
		3 431 020	3 299 340
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Övriga förutbetalda kostnader	6 310	6 190
		6 310	6 190
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 448 932	1 128 932
	Reservering enligt stadgar	321 000	320 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 769 932	1 448 932

**Not
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	0,850 %	27 600 000	27 600 000	2020-09-01
Handelsbanken	0,980 %	5 900 000	6 400 000	2020-09-01
Handelsbanken	1,460 %	33 150 000	33 750 000	2022-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		66 650 000	67 750 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-600 000	-600 000	
		66 050 000	67 150 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 050 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	72 980 000	72 980 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	70 000	28 722
	Sociala avgifter	16 200	9 025
	Ränta	5 140	4 283
	Avgifter och hyror	309 482	323 945
	Förutbetalda intäkter	0	42 000
		400 822	407 975

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Energirådgivning

Kommunens energirådgivning har besökt oss två gånger och pekat på att vi kan spara energi genom att installera LED belysning. Styrelsen beslutade därför att ta in ett antal offerter och fastnade till slut för ett system från Miljöbelysning där man bygger om armaturerna med en LED insats. Denna lösning ger den funktionalitet vi önskar men till ett mycket lägre pris än att byta hela armaturen. Styrelsen kommer att titta vidare på belysning i garage och utebelysning.

Solceller

Det har tagit tid att förstå projektets olika frågeställningar och vad som skiljer i de olika offerterna. Initialt togs kontakt med en konsult som visade sig inte leverera och beslut togs om att istället vända sig till får förvaltare SBC. Projektet måste vara klart till 20 augusti för att vi skall komma i åtnjutande av det statliga energibidraget som vi beviljats.

Skalskyddet i vår fastighet

En av våra medlemmar blev rånad av maskerade ynglingar under januari i år och en lägenhetsnyckel stals. Då en av våra cykelstölder förra året skedde med hjälp av nyckel har styrelsen ånyo arbetat med offerter för att öka säkerheten vid våra ingångar till fastigheten. Ett system med taggbrickor kostar 150-200-tusen och ligger inte i budget, men har fått högre prioritet än andra investeringar.

Styrelsens underskrifter

ASKIM den 26/3 2020



Sten-Åke Eliasson
Ordförande



Kikki Fredelius
Sekreterare



Fredrik Ahlström
Kassör

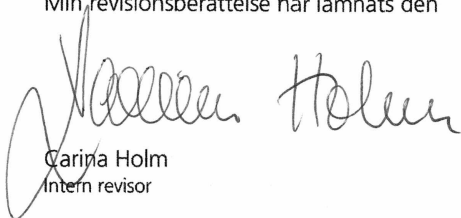


Karin Hedberg
Ledamot



Johanna Nygren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/4 2020



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 2019.

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 2019 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 2019.

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.

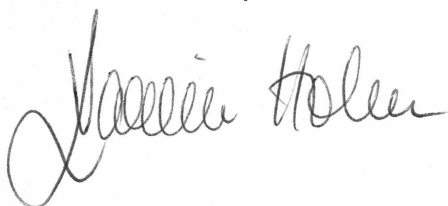
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 vinst enligt förslaget i förvaltnings-berättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Askim den 15 april 2020



Carina Holm

Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 175 200	3 234 000	3 528 000
Hyror lokaler momspliktiga	150 000	60 677	42 000
Hyror parkering moms	12 000	12 400	10 800
Hyror parkering	90 000	85 960	80 000
Hyror garage	280 000	286 748	260 000
Kabel-TV intäkter	167 700	0	0
Elintäkter	0	1 500	0
Avgift andrahandsuthyrning	9 000	15 384	18 600
Gästlägenhet	25 000	27 100	25 000
Öresutjämning	0	20	0
Försäkringsersättning	0	1 534	0
Övriga intäkter	0	12 283	0
	3 908 900	3 737 606	3 964 400
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-49 000	-47 457	-40 000
Fastighetsskötsel beställning	0	0	-15 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	0	-4 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-16 079	-10 000
Städning entreprenad	-93 000	-91 675	-92 000
Mattvätt/Hyrmattor	-13 000	-13 552	-10 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-92 000
Hissbesiktning	-2 500	-2 299	-2 300
Bevakning	0	0	-50 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-2 024	-5 000
Gård	-4 000	-3 471	-5 000
Serviceavtal	-11 000	-11 427	-12 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-17 975	-10 000
Fordon	0	-79	0
	-199 500	-206 037	-347 300
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-130 000	-13 270	-20 000
Lokaler	0	-40 463	0
Entré/trapphus	-70 000	-41 220	0
Lås	-10 000	-11 035	-50 000
VVS	0	-63 115	-5 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-61 885	0
Ventilation	0	0	-2 500
Elinstallationer	0	0	-5 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-64 249	0
Hiss	-10 000	-16 440	-10 000
Tak	0	-556	0
Mark/gård/utemiljö	-100 000	0	-10 000
Garage/parkering	-40 000	-16 711	-10 000
Skador/klotter/skadegörelse	-5 000	-34 500	-10 000
Vattenskada	0	-30 349	0
	-365 000	-393 792	-122 500
Periodiskt underhåll			
Lokaler	0	-33 682	-50 000
VVS	0	0	-50 000
	0	-33 682	-100 000

Taxebundna kostnader			
El	-246 000	-236 210	-250 000
Värme	-150 000	-150 123	-160 000
Vatten	-112 000	-106 972	-112 000
Sophämtning/renhållning	-40 000	-40 212	-45 000
	-548 000	-533 517	-567 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-34 000	-32 323	-30 000
Kabel-TV	-167 700	-140 838	-154 000
	-201 700	-173 161	-184 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-23 540	-23 540	-23 000
	-23 540	-23 540	-23 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-2 234	-2 000
Tele- och datakommunikation	-5 000	-5 800	-5 000
Juridiska åtgärder	-7 000	-6 788	0
Övriga förluster	0	-625	0
Föreningskostnader	-13 000	-23 683	-15 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-4 082	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-12 000	-4 701	-12 000
Förvaltningsarvode	-96 000	-93 995	-93 000
Administration	-13 000	-6 147	-8 000
Korttidsinventarier	-5 000	-5 286	0
Konsultarvode	-50 000	-102 990	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 190	-6 500
	-221 000	-262 521	-151 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-42 000	-52 444	-70 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	0	-3 000
Bilersättning skattefri	-1 000	-389	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-8 315	-8 000
	-55 000	-61 148	-83 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 039 000	-1 038 750	-1 039 000
	-1 039 000	-1 038 750	-1 039 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 652 740	-2 726 148	-2 617 300
RÖRELSERESULTAT	1 256 160	1 011 458	1 347 100
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	46	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-1	0
Låneräntor	-761 000	-784 759	-760 000
	-761 000	-784 714	-760 000
RESULTAT	495 160	226 744	587 100

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE