

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Askims Torg 1



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Askims Torg 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

Styrelsen

Marianne Bringefält	Ledamot	Ansvarig sophantering
Sten Åke Eliasson	Ledamot	Ordförande
Kicki Fredelius	Ledamot	Sekreterare
Lars-Göran Hallberg	Ledamot	
Gunni Larsson	Ledamot	Kassör
Andreas Ekman	Suppleant	Webadministratör
Stig Engelbrektsson	Suppleant	
Johanna Nygren	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.

Revisorer

Ann-Christine Winroth Ordinarie Intern
Jonathan Hansen Suppleant Intern

Valberedning

Joséphine Antonsson
Christopher Lemvik
Per Wenzler Sammankallande
Margot Örneblad

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-17 på Askims Terrassen, välbesökt med 54 medlemmar.

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

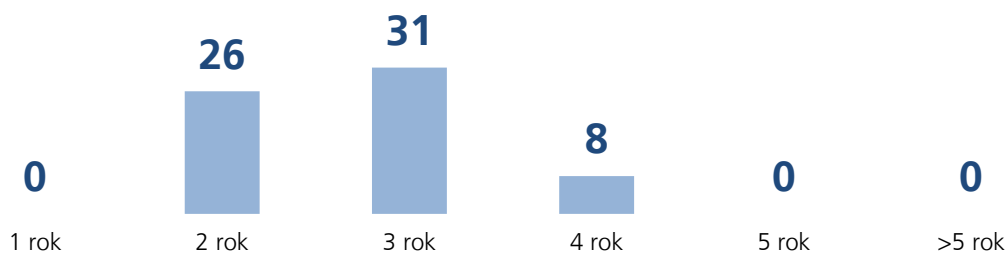
Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2012.

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

Tidigare gym nedlagt. Lokalen står tom.

Yta

327 m²

Löptid

2017-10-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Relax Övernattningsrum	Bastu & solterras Två dubbelrum och ett enkelrum med gemensam toalett och dusch
Cykelrum	42 fasta cykelplatser inrättade i cykelrum i garage, samt ett rum i 8;an för lagring av mindre frekvent använda cyklar. I taket finns plats att hänga upp sju cyklar.
Barnvagnsrum	Ett utrymme finns på källarplan i 10;an för barnvagnar och barncyklar.
Elcykelförråd	Intill garageporten planeras en bur med eluttag avsett för elcyklar.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte hissbatterier	2015	Nödbatterier för belysning och drift av telefon bytts
Barnvagnsrum	2015	I källarplan på 10;an har ett olåst rum för barnvagnar och leksaker inrättats
Byte garageportsfjädrar	2015	Longlife fjädrar har monterats.
Ny hissgolvsbeläggning	2015	Nya golvmattor har lagts in i båda hissarna.
Anpassning av soprum	2013 - 2014	Höjning av staket, montage av nättak, installation av dörr med lås
Planerat underhåll	År	Kommentar
Garageport	2017	Byte av fjädrar i port
Garantibesiktning 5 år	2018	Bygg, El, mark & vent

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Övrig information

Föreningen drabbades av en ouppklarad brand i lägenhetsförråden på kvällen 2016-10-22. Räddningstjänst och polis var snabbt på plats och begränsade branden till förrådet. Polisen gjorde ingen undersökning, men lade ändå ner ärendet. Föreningen anlät en egen brandutredare som dock avböjde vidare arbete i brist på påtagliga indikationer av hur branden uppstått.

Branden innebar att alla 24 lägenhetsförråden i hus A skadades, rök och sot letade sig in i 8 lägenheter via rör genomföringar, ingen kom till skada. Lägenheterna fick genomgå grundlig sanering. Återlämnandet av sanerad egendom drog ut på tiden. De flesta blev nöjda med försäkringsbolagens hantering. Avdragna självrisker har ersatts av föreningens försäkring.

Återställandet av förrådet har pågått under fyra månader. Elkablar som gick genom förrådet och vidare till alla lägenheter bedömdes som skadade och byttes ut. Alla förrådsburar har skrotats och nya installerats.

Föreningens ekonomi

Det tidigare okända elabonnemanget som upptäcktes under 2015 har slutbetalats under året och belastar året med 31 000:-.

Våra taxebundna kostnader ökar hela tiden i och med att leverantörerna kompenserar sig för lägre förbrukningskostnader genom att höja fasta abonnemangavgifter. Föreningen bär också elabonnemanget för lokalen i avvaktan på ny hyresgäst.

Avloppsavgiften kommer under 2017 att delas i två delar, en för vårt avlopp och en för dagvatten. Kretslopp och Vatten meddelar att detta inte borde påverka vår totala kostnad som idag uppgår till ca 100 000:- per år.

Styrelsen har inte nyttjat förra stämmans mandat angående omskrivning av föreningens lån. Dagens lån är bundet till 2017-08-25 i Swedbank med en fast ränta på 3,14 %. Att lösa lånet i förtid skulle kosta ca 186 000:- per månad i ränteskillnadsersättning eller totalt 2,7 miljoner vid offerttillfället i maj förra året. Swedbank erbjöd ett nytt 5-års lån på nivån 2,5 %, vilket skulle sänkt vår räntekostnad med 454 000 mot dagens nivå. Styrelsen går nu ut med en offertförfrågan till ett antal banker och förväntar sig då att kunna sänka föreningens totala räntekostnader.

Hökerum Bygg AB har infriat sin hyresgaranti och betalt retroaktivt för alla hyror som SheShapes konkurs innebar. Hökerum Bygg betalar månatligen hyran fram till 5-års-dagen därsom vi inte hittar någon ny hyresgäst. 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.

Styrelsen har lämnat in en ansökan till Stadsbyggnadskontoret att omvandla lokalen till lägenheter. För att ändra nyttjandet måste detaljplanen ändras, vilket kan vara ett svårt projekt. En första kalkyl indikerar att lokalen utgör ett dolt värde i vår förening på 6-10 miljoner.

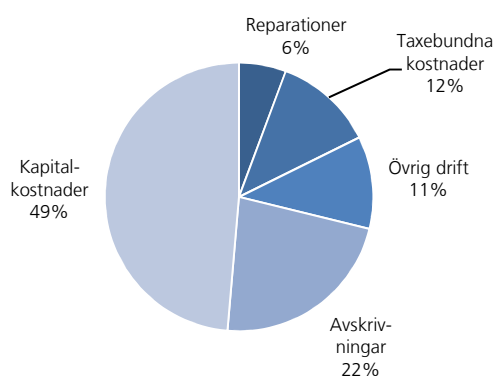
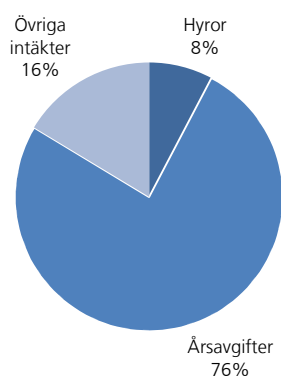
Föreningens Relaxavdelning är väldigt lite utnyttjad av medlemmarna och inbringar inga inkomster, men är ett mervärde vid försäljningar och för möten. Det finns intresseföreningar som är intresserade att hyr under dagtid för möten. Övernattningsrummen nyttjas av ca 1/3 av medlemmarna och ger ett tillskott 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 10-22kr per dygn för en garanterad plats är lågt. HSB och andra externa hyr några lediga platser i avvaktan på att medlemmar behöver platserna.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 093 393	2 004 555
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 645 167	4 362 792
Finansiella intäkter	150	868
Minskning kortfristiga fordringar	419 315	0
Ökning av kortfristiga skulder	70 741	67 995
	5 135 373	4 431 654
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 343 975	1 271 298
Finansiella kostnader	2 234 493	2 251 774
Ökning av kortfristiga fordringar	0	319 745
Minskning av långfristiga skulder	500 000	500 000
	4 078 468	4 342 817
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 150 298	2 093 393
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 056 906	88 838

*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 1 268 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 de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Soprum

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

Barnvagnsrum

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

Cykelrum

De som inte använder sina cyklar ombedes flytta dem till lilla cykelrummet. Ett antal krokhar monterats i taket för att flera skall få plats. De punkterade och omärkta cyklarna i cykelförråden kommer att avlägsnas då de verkar **sakna ägare**.

Garage

Även i år har vi kunnat erbjuda vinterplatser i garaget, men garaget är snart fulltecknat så vi kan kanske inte erbjuda detta framöver. Extra fjärrkontroller till lägre deposition kan nu erbjudas.

Relax och uthyrningsrum

Våra tre uthyrningsrum har låg beläggning, men är uppskattade när man får besök och bidrar till föreningens intäkter. Det har förekommit klagomål på städningen. 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.

Snöfall

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

Medlemsinformation

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

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 85
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	738	738	735	872
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	1 030	1 030	612
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 840	14 945	15 049	15 154
Elkostnad/m ² totalyta	41	48	26	28
Värmekostnad/m ² totalyta	37	35	29	46
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	35	4	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	437	441	444	451
Soliditet (%)	66	65	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	28	-198	208	130
Nettoomsättning (tkr)	4 065	4 362	4 353	4 373

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	808 932	318 654	0	490 278
S:a bundet eget kapital	138 228 932	318 654	0	137 910 278
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-905 620	-318 654	-198 162	-388 804
Årets resultat	28 099	28 099	198 162	-198 162
S:a ansamlad förlust	-877 521	-290 555	0	-586 966
S:a eget kapital	137 351 411	28 099	0	137 323 312

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	28 099
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-586 965
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-318 654
summa balanserat resultat	-877 520

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-877 520
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 402 252	4 361 942
Övriga rörelseintäkter	Not 3	242 915	850
Summa rörelseintäkter		4 645 167	4 362 792
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 115 043	-1 014 671
Övriga externa kostnader	Not 5	-179 359	-156 875
Personalkostnader	Not 6	-49 573	-99 752
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 038 750	-1 038 750
Summa rörelsekostnader		-2 382 725	-2 310 048
RÖRELSERESULTAT		2 262 442	2 052 744
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		150	868
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 234 493	-2 251 774
Summa finansiella poster		-2 234 343	-2 250 906
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		28 099	-198 162
ÅRETS RESULTAT		28 099	-198 162

Balansräkning

	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	205 957 018	206 995 768
Summa materiella anläggningstillgångar	205 957 018	206 995 768
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	205 957 018	206 995 768
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 300	558 638
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 654 574	1 596 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	136 690	0
Summa kortfristiga fordringar	2 792 563	2 154 973
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	520 026	520 026
Summa kassa och bank	520 026	520 026
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 312 589	2 674 999
SUMMA TILLGÅNGAR	209 269 607	209 670 767

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		137 420 000	137 420 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	808 932	490 278
Summa bundet eget kapital		138 228 932	137 910 278
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-905 620	-388 804
Årets resultat		28 099	-198 162
Summa fritt eget kapital		-877 521	-586 966
SUMMA EGET KAPITAL		137 351 411	137 323 312
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	70 480 000	70 980 000
Summa långfristiga skulder		70 480 000	70 980 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	500 000	500 000
Leverantörsskulder		158 540	65 048
Skatteskulder		43 310	42 260
Övriga skulder		18 156	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	718 190	760 147
Summa kortfristiga skulder		1 438 196	1 367 455
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		209 269 607	209 670 767

Tilläggsupplysningar

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.

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

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

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

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	3 528 000	3 528 000
Hyror lokaler momspliktiga	336 913	336 910
Hyror parkering moms	9 000	0
Hyror parkering	80 100	85 800
Hyror garage	268 450	242 450
Kabel-TV intäkter	140 400	140 400
Avgift andrahandsuthyrning	7 392	1 480
Gästlägenhet	32 000	26 900
Öresutjämning	-3	2
	4 402 252	4 361 942

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	242 915	0
Övriga intäkter	0	850
	242 915	850

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	740
	Snöröjning/sandning	7 314	0
	Städning entreprenad	84 821	82 618
	Hissbesiktning	2 101	2 150
	Gemensamma utrymmen	3 703	9 925
	Gård	3 133	643
	Serviceavtal	10 438	9 594
	Förbrukningsmateriel	12 322	28 222
	Brandskydd	94	0
	Fordon	0	50
		123 925	133 943
	Reparationer		
	Ventilation	6 929	3 379
	Elinstallationer	0	9 575
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 480
	Hiss	8 823	16 438
	Garage/parkering	0	19 276
	Skador/klotter/skadegörelse	242 915	0
		258 667	52 149
	Taxebundna kostnader		
	El	207 877	245 932
	Värme	189 581	179 643
	Vatten	109 041	180 454
	Sophämtning/renhållning	44 807	44 669
		551 307	650 698
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 909	18 182
	Kabel-TV	140 054	138 569
		158 963	156 751
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 180	21 130
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 115 043	1 014 671
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	1 225	1 800
	Tele- och datakommunikation	4 831	4 703
	Inkassering avgift/hyra	0	1 275
	Hysesförluster	0	650
	Föreningskostnader	23 323	24 233
	Styrelseomkostnader	40 323	1 283
	Fritids- och trivselkostnader	8 245	5 264
	Förvaltningsarvode	85 518	82 097
	Administration	7 355	8 505
	Konsultarvode	2 468	20 994
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 070	6 070
		179 359	156 875

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 300	76 750
	Kostnadsersättningar	655	160
	Sociala kostnader	4 618	22 842
		49 573	99 752
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 038 750	1 038 750
		1 038 750	1 038 750
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	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	-3 204 232	-2 165 482
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 038 750	-1 038 750
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 242 982	-3 204 232
	Planenligt restvärde vid årets slut	205 957 018	206 995 768
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	106 325 000	106 325 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	75 656 000	65 680 000
	Taxeringsvärde mark	30 562 000	16 033 000
		106 218 000	81 713 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	104 000 000	79 600 000
	Lokaler	2 218 000	2 113 000
		106 218 000	81 713 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Kundfordringar	0	850
	Skattekonto	21 660	21 299
	Momsavräkning	2 216	819
	Klientmedel hos SBC	2 630 273	1 573 367
	Fordringar	425	0
		2 654 574	1 596 335

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Upplupna intäkter (försäkringsersättning)	136 690	0
		136 690	0

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	490 278	245 139
	Reservering enligt stadgar	318 654	245 139
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	808 932	490 278

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	70 980 000	71 480 000	2017-08-25
	Summa skulder till kreditinstitut	70 980 000	71 480 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000	
		70 480 000	70 980 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 68 480 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	72 980 000	72 980 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Passage till fastigheten

Föreningen har ändrat systemet för passage från entréer till garage/ cykelrum genom installation av nyckelsystem. Tillträde till garage kan numera bara ske med nyckel. Dörrpassage ut från garage är evakueringsvägar och måste alltid hållas öppningsbara.

Offert har tagits in på uppgradering av vårt inpasseringssystem genom att kod tas bort och ersätts med en kodad unik passerbricka. Detta system är idag oftast standard i nybyggen, men kräver ett större mått av underhåll av passerbrickor som skall registreras och inaktiveras. Kostnaden för ett system beräknas till ca 170 000:- samt en årlig driftskostnad på ca 10 000:-. Inkoppling av två källardörrar till systemet kan göras mot en extra kostnad av 38 000:-. Styrelsen anser inte i detta läge att en uppgradering av passagesystemet är motiverad.

Studie har påbörjats för att undersöka hur vi skulle kunna tillhandahålla laddning av elbilar.

Lokalen Stomvägen 8

Vår lokal har nu stått tom i två år. Det är ett svårt uthyrningsläge med närhet till all service i Sisjön. Då lokalen endast har ett omklädningsutrymme fungerar den inte utan ombyggnad för att bereda tillträde för både kvinnor och män. Föreningen kommer att ha kostnader för studier och arkitektinsatser för att möta nya krav på nyttjande. I dagsläget vet vi inte nivån på detta, men den studie som Hökerum bekostade för ett intresserat gym visade att ombyggnad skulle kosta 1,4 miljoner. Detta är naturligtvis en nivå föreningen inte kan bära utan garantier om återbetalning.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	El	0	31 372
	Arvoden	7 150	66 750
	Sociala avgifter	2 246	20 973
	Ränta	351 274	355 375
	Förutbetalda avgifter o hyror	357 520	285 677
		718 190	760 147

Styrelsens underskrifter

ASKIM den 28 / 3 2017


Marianne Bringefält
Ledamot


Sten Åke Eliasson
Ledamot


Kicki Fredelius
Ledamot


Lars-Göran Hallberg
Ledamot


Gunni Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 4 2017



Ann-Christine Winroth
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Askims Torg Organisationsnummer 769619-8295

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för BRF Askim Torg 1 för räkenskapsåret 2016.

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 de 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. Jag har planerat och utfört revisionen 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 mitt uttalande.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

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 räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslag 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 styrelsens förslag 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 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 mitt uttalande.

Uttalanden

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

Askim den 13 april 2017



Ann-Christine Winroth

Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 528 000	3 528 000	3 528 000
Hyror lokaler momspliktiga	120 000	336 913	336 910
Hyror parkering moms	10 800	9 000	0
Hyror parkering	81 000	80 100	90 000
Hyror garage	250 000	268 450	240 000
Kabel-TV intäkter	140 400	140 400	140 400
Avgift andrahandsuthyrning	7 000	7 392	4 000
Gästlägenhet	27 000	32 000	20 000
Öresutjämning	0	-3	0
Försäkringsersättning	0	242 915	0
Övriga intäkter	224 608	0	0
	4 388 808	4 645 167	4 359 310
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-10 000	-7 314	0
Städning entreprenad	-85 700	-84 821	-85 000
Hissbesiktning	-2 300	-2 101	-3 000
Gemensamma utrymmen	-8 000	-3 703	-4 000
Gård	-2 500	-3 133	-1 000
Serviceavtal	-16 000	-10 438	-14 000
Förbrukningsmateriel	-13 000	-12 322	-13 000
Brandskydd	0	-94	0
	-137 500	-123 925	-120 000
Reparationer			
Ventilation	-2 000	-6 929	-5 000
Elinstallationer	-1 000	0	-5 000
Hiss	-5 000	-8 823	-5 000
Garage/parkering	-10 000	0	-5 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-242 915	0
	-18 000	-258 667	-20 000
Taxebundna kostnader			
El	-215 000	-207 877	-170 000
Värme	-196 000	-189 581	-150 000
Vatten	-108 000	-109 041	-105 000
Sophämtning/renhållning	-45 600	-44 807	-45 000
	-564 600	-551 307	-470 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-19 300	-18 909	-19 000
Kabel-TV	-140 000	-140 054	-142 000
	-159 300	-158 963	-161 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-22 180	-22 180	-21 130
	-22 180	-22 180	-21 130

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 800	-1 225	-1 800
Tele- och datakommunikation	-4 000	-4 831	-4 000
Föreningskostnader	-23 000	-23 323	-20 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-40 323	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-8 000	-8 245	-3 000
Förvaltningsarvode	-87 700	-85 518	-85 300
Administration	-7 000	-7 355	-5 000
Konsultarvode	-5 000	-2 468	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 500	-6 070	0
	-147 000	-179 359	-133 100
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-67 200	-44 300	-65 000
Bilersättning skattefri	-1 000	-655	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-16 000	-4 618	-16 000
	-84 200	-49 573	-82 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 038 750	-1 038 750	-1 038 750
	-1 038 750	-1 038 750	-1 038 750
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 171 530	-2 382 725	-2 045 980
RÖRELSERESULTAT	2 217 278	2 262 442	2 313 330
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	42	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	108	0
Låneräntor	-1 965 332	-2 234 484	-2 250 000
Räntekostnader skattekonto	0	-9	0
	-1 965 332	-2 234 343	-2 250 000
RESULTAT	251 946	28 099	63 330