

## Kallelse till föreningsstämma (årsstämma)

Styrelsen i BRF Astern med organisationsnummer 722000-0322 kallar härmed samtliga föreningsmedlemmar till föreningsstämma.

**DATUM:** 29 maj

**TID:** 18.00

**PLATS:** Föreningslokalen på Gustav Adolfsgatan 30

Samtliga medlemmar har rätt att närvara och delta under föreningsstämman. Giltig legitimation medtas. Föreningen bjuder på fika.

### FÖRSLAG TILL DAGORDNING

- 1 Sammanträdets öppnande och fastställande av dagordning
- 2 Val av ordförande för sammanträdet
- 3 Val av sekreterare och två protokollsjusterare för sammanträdet
- 4 Redovisning av upprättad förteckning av närvarande medlemmar
- 5 Fråga om kallelse till ordinarie föreningsammansammanträde behörigen skett
- 6 Styrelsens förvaltningsberättelse för 2022
- 7 Revisorns berättelse för 2022
- 8 Fastställande av balansräkning för 2022 och om disposition av årets resultat.
- 9 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter 2022
- 10 Föredragning och fastställande av arvoden för styrelse och revisorer för år 2023
- 11 Föredragning och fastställande av budget för 2023
- 12 Val av två ordinarie styrelseledamöter för två år samt fyllnadsval av en styrelseledamot för 1 år
- 13 Val av tre styrelsesuppleanter för ett år
- 14 Val av revisor för ett år
- 15 Val av valberedning för ett år
- 16 Från medlemmar inkomna motioner
- 17 Förslag om stadgeändring
- 18 Övriga frågor
- 19 Mötet avslutas

### BIFOGADE ÅRSMÖTESHANDLINGAR

Ordföranden har ordet

Årsredovisning

Budget

Förslag om stadgeändring

För mer information kontakta Katariina Matthiessen (T.f. ordförande) eller Rikard Rönnels (kassör).

Välkomna önskar styrelsen i BRF Astern!

## Ordföranden har ordet

Hej alla medlemmar!

Det har varit ett händelserikt år 2022 med många nya uppgifter för styrelsen. Arbetet i styrelsen har löpt på bra under hela året men det har varit utmanande eftersom flera ledamöter har valt att avsluta sina uppdrag för föreningen. Vi jobbar ständigt med förbättringar för alla medlemmars trivsel och värdet på fastigheterna, att hålla en hög och trevlig standard.

Bland annat har vi under året arbetat med följande:

- Föreningen Brf Astern har firat 80 år, med en trevlig fest för alla medlemmar i november.
- Uppdateringar av värmesystemet.
- Branden på GA 28 i juli.
- Radonmätning och tätning av kulvertarna i källarna. Detta kommer vi arbeta vidare med.
- Nya koddoser på entrédörrarna installerade.
- Sopsortering av plast, kartong och tidningar har vi startat upp med. Fler källsorteringsmöjligheter är på gång.
- Laddstolpar är på gång

Dessa punkter är vad vi i styrelsen har arbetat med under året och kommer att fortsätta med fram över tills det blir klart. Vi arbetar alltid med många nya förbättringar och uppdateringar som t.ex. undercentralerna till värmesystemen i våra hus. För att hålla nere våra boendekostnader ser vi i styrelsen att det är viktigt att alla fortsätter och tar sitt ansvar med sina jourveckor med bland annat snöskottning och gräsklippning så våra gårdar ser trevliga ut.

Med dessa ord vill styrelsen tacka för året som gått!

Vi ses på årsmötet!

/Katariina Mattheissen, t.f. ordförande

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Astern

722000-0322

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Astern får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen räknas som en äkta förening och har sitt säte i Linköping.

#### *Bostadsrättsföreningen*

Bostadsrättsföreningen bildades 1942 och består av fem fastigheter, Astern 2, Astern 3, Aprikosen 7, Aprikosen 8 och Aprikosen 10. Föreningens hus omfattar 66 bostäder med en sammanlagd yta av 3 671 m<sup>2</sup> samt 49 bilplatser.

#### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Richard Persson	Ordförande
Katariina Matthiessen	Vice ordförande
Rikard Rönnels	Kassör
Magnus Mathiessen	Ledamot
Muharrem Demirok	Leadmot
Mats Walén	Suppleant
Catharina Lord	Suppleant
Anders Trosell	Suppleant

#### *Möten och information*

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2022-05-19.

#### *Valberedning*

Valberedningen har för året bestått av Katarina Klingström och Robert Cranston.

#### *Revisorer*

Revisor för året har varit Sture Strand.

#### *Fastigheterna*

Fastigheternas bokförda värde uppgår till 10 170 813 kr.  
Föreningen har under året amorterat låneskulder med 207 000 kr.  
Låneskulderna efter årets amortering uppgår till 9 835 500 kr.

#### *Ställda panter*

Fastighetsinteckningar 11 218 000 kr.

### **Försäkringar**

Föreningens fastigheter är försäkrade genom Länsförsäkringar Östgöta till fullvärde. Bostadsrättsföreningen har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring kollektivt.

### **Bredband**

Föreningens lägenheter är kollektivt anslutna till datakommunikation via Tele 2.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen firade 80 år. Följande utförda underhållsarbeten har gjorts: byte av expansionskärl i tre av husen, byte av koddosor för inpassering på alla hus och utredning gällande radon som kommer innebära åtgärder.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Planerade underhållsarbeten efter räkenskapsåret är följande: ny tvättmaskin i tvättstuga på Vallgatan samt ny uppdatering av ventilationer i lägenheter.

<b>Flerårsöversikt (Kr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	2 062 891	2 050 144	2 004 035	1 986 942
Resultat efter finansiella poster	-267 282	371 525	262 686	26 868
Soliditet (%)	11,7	9,0	6,0	4,0
Fritt eget kapital	736 262	1 114 744	743 219	538 133
Taxeringsvärde	62 800 000	55 600 000	55 600 000	39 452 000
- varav byggnader	36 000 000	26 800 000	28 800 000	24 756 000
Årsavgift / m2 bostadsrättsyta	505	497	486	482
Bankskuld / m2 bostadsrättsyta	2 679	2 718	2 910	2 966
Belåningsgrad (skuld/taxeringsvärde) (%)	16	18	19	28
Avskrivning / m2 bostadsrättsyta	68	68	68	68

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	125 400	364 896	743 219	371 525	1 605 040
Disposition av föregående års resultat:			371 525	-371 525	0
Fonddips.enl		111 200	-111 200		0
Årets resultat				-267 282	-267 282
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>125 400</b>	<b>476 096</b>	<b>1 003 544</b>	<b>-267 282</b>	<b>1 337 758</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 003 544
årets förlust	-267 282
	<b>736 262</b>

disponeras så att	
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	111 200
i ny räkning överföres	625 062
	<b>736 262</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 062 891	2 038 643
Övriga rörelseintäkter		0	11 500
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 062 891</b>	<b>2 050 143</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 670 081	-1 165 400
Övriga externa kostnader		-163 857	-32 308
Personalkostnader	4	-152 540	-150 649
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-250 741	-250 741
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 237 219</b>	<b>-1 599 098</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-174 328</b>	<b>451 045</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		501	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 455	-79 521
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-92 954</b>	<b>-79 521</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-267 282</b>	<b>371 524</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-267 282</b>	<b>371 524</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-267 282</b>	<b>371 524</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	10 170 813	10 421 554
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 170 813</b>	<b>10 421 554</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 170 813</b>	<b>10 421 554</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 908	0
Övriga fordringar		207	5 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		105 612	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>116 727</b>	<b>5 154</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 348 995	1 375 758
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 348 995</b>	<b>1 375 758</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 465 722</b>	<b>1 380 912</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 636 535</b>	<b>11 802 466</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		125 400	125 400
Fond för yttre underhåll		476 096	364 896
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>601 496</b>	<b>490 296</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 003 544	743 219
Årets resultat		-267 282	371 524
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>736 262</b>	<b>1 114 743</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 337 758</b>	<b>1 605 039</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	6		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 081 500	10 042 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 081 500</b>	<b>10 042 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 754 000	0
Leverantörsskulder		170 423	0
Skatteskulder		9 338	11 325
Övriga skulder		42 948	10 821
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	240 568	132 781
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 217 277</b>	<b>154 927</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 636 535</b>	<b>11 802 466</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

- Byggnader 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 856 664	1 837 803
Årsavgifter lokaler	14 435	27 141
Uthyrningsrum GA 30	0	2 500
Parkeringsavgifter	173 274	173 700
Försäljningsavgifter	0	9 000
Övriga intäkter	18 518	0
	<b>2 062 891</b>	<b>2 050 144</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fjärrvärme	-433 946	-375 587
Elavgifter	-135 639	-75 884
Renhållningsavgift	-70 142	-53 275
Vatten	-154 456	-139 932
Kabel TV	-160 002	-160 465
Fastighetskötsel	-73 716	-170 807
Fastighetsförsäkring	-18 690	-67 080
Städning	-78 328	0
Huskostnader	-61	-7 922
Fastighetsskatt	-106 570	-92 885
Reparation och underhåll	-436 431	-21 563
Övriga driftkostnader	-2 100	0
	<b>-1 670 081</b>	<b>-1 165 400</b>

#### Not 4 Personalkostnader

	2022	2021
<b>Löner samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Löner	-45 914	-86 500
Arvoden	-71 100	-29 250
Arbetsgivaravgifter och sociala avgifter	-35 526	-34 899
<b>Summa</b>	<b>-152 540</b>	<b>-150 649</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 841 642	14 841 642
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 841 642</b>	<b>14 841 642</b>
Ingående avskrivningar	-4 420 088	-4 169 347
Årets avskrivningar	-250 741	-250 741
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 670 829</b>	<b>-4 420 088</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 170 813</b>	<b>10 421 554</b>

#### Not 6 Långfristiga skulder

Inga långfristiga skulder förfaller senare än fem år efter balansdagen.

#### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB lånenr 40387455	0,81	2025-06-28	4 081 500	4 248 500
SEB lånenr 40387501	0,79	2023-10-28	4 414 000	4 414 000
SEB lånenr 42758280	3,22	2023-11-28	1 340 000	1 380 000
			<b>9 835 500</b>	<b>10 042 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			5 754 000	0

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömningen om att redovisa den skulden som långfristig kan föras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Beräknade amorteringar under en 5-års period uppgår till 1 035 000 kronor, förutsatt att lånen förlängs på förfallodagen. Skulden om 5 år beräknas uppgå till 8 800 500 kronor.

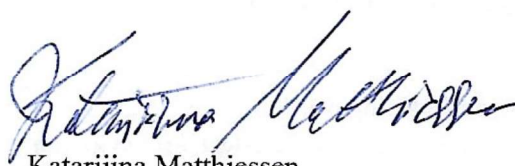
**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	131 087	132 780
Kundbetalningar på väg	10 094	0
Övriga interimsskulder	99 387	0
	<b>240 568</b>	<b>132 780</b>

Linköping 2023-



Richard Persson  
Ordförande



Katariina Mattheussen



Rikard Rönnels



Magnus Mattheussen

Muharrem Demirok

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Sture Strand  
Revisor

Budget Astern 2023-01-01 - 2023-12-31

**Intäkter**

Hysesint P-plats	166 500
Årsavgifter bostäder	1 903 064
Hyra förråd	24 816
Övernattninglägenhet	7 000
Bidrag	210 000

---

<b>Summa intäkter</b>	<b>2 311 380</b>	<b>2 311 380</b>
-----------------------	------------------	------------------

**Kostnader**

Fastighetsskötsel	100 000
Städning	76 000
Rep. & underhåll	460 000
Elkostnad	130 000
Fjärrvärme	420 000
Vatten	160 000
Renhållning	70 000
Övr. driftskostnader	1 000
Försäkringspremier	82 500
Kabel-TV	160 268
Fastighetsskatt	106 254
Förbrukningsinvent	5 000
Datakommunikation	16 000
Förvaltningsarvode	94 000
Övr förvaltningskost	15 000
Bankkostnader	3 000
Fören.avg, ej avdrag	6 800
Styrelservoden	116 000
Lagstadgade soc. avg	36 500
Räntekostnader	140 000

---

<b>Summa kostnader</b>	<b>2 198 322</b>	<b>-2 198 322</b>
------------------------	------------------	-------------------

**Avskrivningar**

---

Avskrivningar enl. plan	259 241	-259 241
-------------------------	---------	----------

---

<b>RESULTAT:</b>		<b>-146 183</b>
------------------	--	-----------------



# Ändringar av stadgarna i BRF Astern

Med anledning av ändringar i bostadsrättslagen måste föreningens stadgar uppdateras. I samband med uppdateringen passar vi på att uppdatera strukturen och språket för att göra stadgarna mer lättlästa. Vi föreslår också några mindre ändringar som vi tror är till fördel för föreningen. Förslaget i sin helhet med kommentarer under varje paragraf om vad som ändras kommer att publiceras på föreningens hemsida en vecka innan årsmötet. Nedan följer en sammanfattning av alla större ändringar. Alla paragrafer hänvisar till paragrafen i förslaget till nya stadgar:

- § 9. En möjlighet för föreningen att ta ut avgift från den som hyr ut sin lägenhet i andra hand.
- § 12. Ändring så att årsstämma kan hållas senast 30 juni i stället för senast 31 maj.
- § 16. Tillägg och förtydliganden gällande hur kallelse till bolagsstämma ska och får ske. Tillägg av tydligare regler om när vissa frågor ska behandlas på stämman. Tydligare regler för när kallelse till extra föreningsstämma får ske.
- § 24. Ändring så att suppleanter kan utses för två år.
- § 28. Ny paragraf för att ta in bostadsrättslagens regler om när medlems samtycke krävs vid vissa åtgärder som föreningen utför i lägenheter.
- § 35. Tillägg gällande bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten som innebär att installationer ska göras fackmannamässigt samt att bostadsrättshavaren ansvarar för undertak, inglasningspartier och ventilationsaggregat i lägenheten. Tillägg gällande ansvar vid skada eller annan påverkan på fönster och dörrar.
- § 35. Tillägg att bostadsrättshavaren ansvarar för ändringar denne utfört i lägenheten.
- § 37a. Förtydligar att om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning m.m., ska ersättningen beräknas utifrån den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället.
- § 41. Tillägg gällande föreningens rätt att avhjälpa skada till följd av otillåtna åtgärder i lägenheten. Ändring p.g.a. ändring i bostadsrättslagen.
- § 42. Ny paragraf för att förtydliga vad som gäller om bostadsrättshavaren vill sätta in övriga anordningar som markis, luftvärmepump m.m. i lägenheten.
- § 43. Tillägg gällande otillåtna förändringar i lägenheten. Tillägget görs med anledning av ändring i bostadsrättslagen.
- § 44. Tillägg gällande att bostadsrättshavaren bara får använda lägenheten i syfte att använda den som bostad. Tillägg p.g.a. regler i bostadsrättslagen.
- § 46. Tillägg gällande när tillåtelse för andrahandsuthyrning ska lämnas och kan vägras och information om bostadsrättsägarens möjligheter att vända sig till hyresnämnden.
- § 49. Tillägg av information om att bostadsrättshavare kan bli uppsagd om denne utför otillåtna ändringar i lägenheten. Ändring p.g.a. ändring i bostadsrättslagen.
- § 53. Tillägg som innebär att styrelsen ska meddela förändringar i föreningen på föreningens hemsida samt kan meddela ändringar via e-post i stället för utdelning.
- § 56, tillägg om att styrelsen kan utfärda ordningsregler för att förtydliga innehållet i stadgarna.