

Bostadsrättsföreningen Astern

Handlingar till årsmötet

11 april 2019 kl 18:00

Samlingslokalen, Gustav Adolfsgatan 30

Årsredovisning

1 januari – 31 december 2018

Bostadsrättsföreningen Astern

Org.nr. 722000-0322

Bilagor:

1. Dagordning
2. Ordföranden har ordet
3. Förvaltningsberättelse
4. Revisionsberättelse

Inledning

Upprättande av närvaroförteckning
Presentation av förtroendevalda

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 föreningssammanträde behörigen skett
- 6 Styrelsens förvaltningsberättelse för 2018
- 7 Revisorernas berättelse för 2018
- 8 Fastställande av balansräkning för 2018 och om disposition av årets vinst.
- 9 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter 2018
- 10 Föredragning och fastställande av arvoden för styrelse och revisorer för år 2018
- 11 Föredragning och fastställande av budget för 2018
- 12 Val av två ordinarie styrelseledamöter för 2019 - 2020
- 13 Val av två styrelsesuppleanter för 2019
- 14 Val av revisor för 2019
- 15 Val av valberedning för 2019 - 2020
- 16 Från medlemmar inkomna skrivelser
- 17 Övriga frågor
Ändring av föreningens stadgar på grund av lagändringar
- 18 Mötet avslutas

Linköping 2019-03-05

Rickard Persson
Ordförande

Ordföranden har ordet

Hej!

På de senaste årsmötena har vi berättat om våra planer på att förbättra och fräscha upp de gemensamma utrymmen vi har i vår förening. Vi anser att sådana förbättringar skulle öka trivseln för medlemmarna, värdet på fastigheterna och föreningens konkurrenskraft gentemot andra bostadsrättsföreningar och boendeanternativ i Linköping.

Mer konkret innebär detta:

- Renovering och förändring av utformningen av våra gårdar
- Renovering och förändring av bastu- och relaxavdelningen i GA28
- Renovering av övernattningsrummet
- Renovering och utökning av möteslokalen

Under tidigare årsmöten har vi berättat om hur projekten med dessa synliga förbättringar har blivit tvungna att flyttas fram på grund av mer akuta åtgärder som har behövts göras för att värna om fastigheternas skick.

Efter att ha blivit klara med omfattande relining- och dräningsentreprenader kunde vi under 2018 äntligen börja med arbetet att förbättra våra gemensamma ytor. Nu till våren 2019 kan BRF Astern stoltsera med helt nya gårdsmiljöer vilket innebär ett rejält ansiktslyft utåt men framförallt ökad trivsel för oss medlemmar.

Med glädje och förväntan ser vi i styrelsen fram emot återstoden av 2019 där vi kommer att fortsätta med de förbättringsåtgärder av våra gemensamma utrymmen som vi har pratat om de senaste åren.

Med de orden vill jag slutligen tacka styrelsen, husvärdarna och er medlemmar för året som gått!

Vi ses på årsmötet,

Rickard Persson, Ordförande

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Astern, org.nr 722000-0322, får härmed avge redovisning för perioden 2018-01-01--12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 3 695 m² samt 47 bilplatser.

Styrelsen under verksamhetsåret

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Rickard Persson	Ordförande	Vald för 2017-2018
Karl Bengtsson	Vice Ordförande	Vald för 2018-2019
Lennart Hedin	Kassör	Vald för 2018-2019
Katariina Mathiessen	Ledamot	Vald för 2017-2018
Muharrem Demirok	Ledamot	Vald för 2018-2019
Magnus Mathiessen	Suppleant	Vald för 2018
Lovisa Karlsson	Suppleant	Vald för 2018
Jonatan Hermansson	Suppleant	Vald för 2018

Möten och information

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2018-04-11.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Under året har som nya medlemmar i föreningen antagits:

Mattias Fhürong	Linggatan 17	Lägenhet 704
Peter och Nils Lenti	Ullevigatan 5	Lägenhet 608
Gustav Jufors	Linggatan 17	Lägenhet 701
Julia, Anna och Jonas Wallinder	Ullevigatan 5	Lägenhet 605

Valberedning

Valberedningen har för året bestått av Julia Svärd och Fia Storkull.

Revisorer

Revisorer för året har varit Sture Strand.

Fastigheterna

Fastigheternas bokförda värde uppgår till 10 723 777 kr.

Föreningen har under året amorterat låneskulder med 167 000 kr.

Ett nytt lån på 2 000 000 kr har tagits i SEB.

Låneskulderna efter årets amortering uppgår till 11 163 500 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 ComHem.

Fastighetsunderhåll/investeringar

Kostnaderna under året har fördelat sig på fem stora områden:

Reliningen – slutfaktura och lite annat	172 188 kr
Dränering GA28-30	635 324 kr
Utemiljön GA28-30	942 650 kr
Utemiljön UV05, LG17 och VG14	987 946 kr
Uppgradering av våra undercentraler	357 500 kr
Totalt	3 095 608 kr

Av den summan har vi lagt 2 850 000 som en investering, med en avskrivning på 50 år. Resterande belopp 245 608 har vi tagit som en kostnad.

Resultat och ställning

I början av året grävde vi upp och isolerade grunderna kring GA 28 och GA30 då det var fukt i källarväggarna i dessa två fastigheter. Efter det snyggade vi till utemiljön kring alla våra fastigheter. Först GA 28 och GA30 innan sommaren och en bit in i augusti och sen under resten av hösten färdigställdes övriga fastigheter.

Under året moderniserades också våra undercentraler. Styrsystemet för vår värme i fastigheterna har uppgraderats.

Vi har färdigställt en underhållsplan för att ha koll på vårt kommande investeringsbehov och glädjande nog ser vi inga stora behov i närtid. Därför föreslår styrelsen att vi för 2019 behåller alla avgifter oförändrade, dvs inga höjningar detta år.

Nyckeltal

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 953 921	1 941 605	1 854 684	1 781 910	1 787 594
Resultat efter finansiella poster	8 390	34 204	53 906	-128 602	62 509
Eget kapital	550 718	581 780	587 028	607 890	736 492
Taxeringsvärde	39 452 000	39 452 000	39 452 000	36 034 000	36 034 000
- varav byggnader	24 756 000	24 756 000	24 756 000		
Soliditet	4%	6%	11%	11%	12%
Årsavgift / m ² bostadsrättsyta	477	467	457	454	448
Bankskuld / m ² bostadsrättsyta	3 022	2 526	1 195	1 195	1 228
Belåningsgrad (skuld / taxeringsvärde)	28%	24%	11%	12%	13%
Avskrivning / m ² bostadsrättsyta	65	50	32	93	17
Försäljningspris / m ² bostadsrättsyta	38 407	43 759	36 503	37 417	36 156

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets vinst, 8 390 kr överförs i ny räkning.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

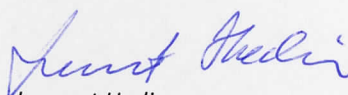
Linköping 2019-03-04



Rickard Person



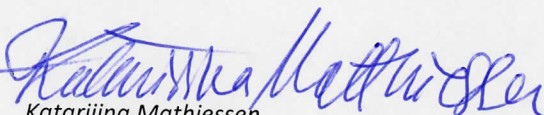
Karl Bengtsson



Lennart Hedin



Muharrem Demirok



Katariina Mathiessen

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	1	1 953 921	1 941 605
<u>Fastighetskostnader</u>			
Underhållskostnader	2	-245 608	-398 135
Driftskostnader	3	-1 232 737	-1 168 374
Fastighetsskatt		-92 294	-84 828
Avskrivningar	4	-241 741	-184 741
		-1 812 380	-1 836 078
Rörelseresultat		141 541	105 527
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och likn resultatposter	5	0	0
Räntekostnader och likn resultatposter	6	-133 151	-71 323
		-133 151	-71 323
Resultat efter finansiella poster		8 390	34 204
ÅRETS RESULTAT		8 390	34 204

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar			
Om- och tillbyggnader	7	10 723 777	8 115 518
Summa anläggningstillgångar		10 723 777	8 115 518
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
Övriga fordringar	8	5 292	2 016
Förutbetalda kostnader/uppl intäkter		36 343	0
Kortfristiga placeringar			
Bankkonton	9	1 525 424	2 452 686
Summa omsättningstillgångar		1 567 059	2 454 702
SUMMA TILLGÅNGAR		12 290 836	10 570 220
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Yttre reparationsfond		269 844	230 392
Medlemmarnas insatser		125 400	125 400
<u>Fritt eget kapital</u>			
Reservfond		301 500	301 500
Balanserat resultat		280 280	285 528
Årets resultat		-31 062	-5 248
Summa eget kapital		945 962	937 572
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	11 163 500	9 330 500
Leverantörsskulder		20 425	115 903
Övriga skulder	11	19 807	20 729
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	12	141 142	165 516
Summa skulder		11 344 874	9 632 648
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 290 836	10 570 220
		0	0

NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

	2018	2017
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 761 121	1 726 974
Lokalhyror	24 176	28 931
Uthyrningsrum GA 30	3 850	2 500
Parkeringsavgifter	160 675	167 700
Försäljningsavgifter	4 000	8 000
Övriga intäkter	99	7 500
	1 953 921	1 941 605
Not 2 Underhållskostnader		
Underhållskostnader	-245 608	-398 135
Not 3 Driftskostnader		
Fjärrvärme	-376 206	-304 462
Elavgifter	-67 593	-55 051
Renhållningsavg	-43 241	-27 640
Vatten	-148 876	-140 033
Kabel TV	-151 671	-145 344
Diverse driftsomkostnader	-36 618	-29 203
Fastighetsskötsel	-129 610	-145 001
Fastighetsförsäkring	-62 343	-105 665
Kontorsmaterial	-11 038	-9 492
Huskostnader	-9 083	-24 248
Diverse omkostnader	-12 124	-12 359
	-1 048 403	-998 498
Personalkostnader		
Löner	-119 000	-102 000
Arvoden	-21 250	-27 250
Arbgivaravg + AMF	-44 084	-40 626
	-184 334	-169 876
Summa driftskostnader	-1 232 737	-1 168 374
Not 4 Avskrivningar		
Fastigheter	-241 741	-184 741
Inventarier	0	0
	-241 741	-184 741
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteinkomster	0	0

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader fastighet	-96 913	-68 220
Avgifter Bank/PG	-36 238	-3 103
Extraordinära intäkter/ kostnader	0	0
	-133 151	-71 323

Not 7 Om- och tillbyggnader

Ingående anskaffningsvärde	10 965 518	8 300 259
Planerat underhåll	0	0
Årets avskrivningar	-241 741	-184 741
	10 723 777	8 115 518

Not 8 Övriga fordringar

Fordringar	5 286	2 000
Skattefordran	6	16
	5 292	2 016

Not 9 Bankkonton

SEB Företagskonto	125 424	252 686
SEB Sparkonto	1 400 000	2 200 000
Nordea Företagskonto	0	0
Nordea Placering	0	0
Nordea Sparkonto	0	0
	1 525 424	2 452 686

Not 10 Skulder

SEB Företagslån Räntesats 1,04 %	4 414 000	4 414 000
SEB Företagslån Räntesats 1,35 %	4 749 500	4 916 500
SEB Företagslån Räntesats 1,29 %	2 000 000	
	11 163 500	9 330 500

Not 11 Övriga skulder

Källskatt	10 132	10 604
Övriga kortfristiga skulder	9 675	10 125
	19 807	20 729

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalade årsavgifter	133 587	158 447
Upplupna kostnader	7 555	7 069
	141 142	165 516

	Budget 2019	Utfall 2018
Intäkter		
Årsavgifter	1 779 180	1 761 121
Lokalhyror	24 000	24 176
Parkeringsavgifter	165 000	160 675
Övriga intäkter	7 000	7 949
Summa intäkter	1 975 180	1 953 921
Underhållskostnader		
Underhållskostnader	-250 000	-245 608
Summa underhållskostnader	-250 000	-245 608
Driftskostnader		
Fjärrvärme	-375 000	-376 206
Elavgifter	-70 000	-67 593
Renhållningsavg	-45 000	-43 241
Vatten	-150 000	-148 876
Kabel TV	-150 000	-151 671
Div driftsomkostnader	-35 000	-36 618
Fastighetsskötsel	-120 000	-129 610
Fastighetsförsäkring	-60 000	-62 343
Div omkostnader	-40 000	-32 245
Personalkostnader	-180 000	-184 334
Summa driftskostnader	-1 225 000	-1 232 737
Fastighetsskatt	-95 000	-92 294
Avskrivningar	-245 000	-241 741
Rörelseresultat	160 180	141 541
Ränteintäkter och likn resultatposter	0	0
Räntekostnader och likn resultatposter	-144 000	-133 151
	-144 000	-133 151
Resultat efter finansiella poster	16 180	8 390
ÅRETS RESULTAT	16 180	8 390

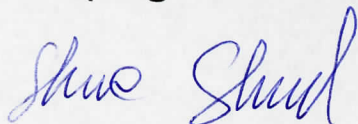
REVISIONSBERÄTTELSE för år 2018

Undertecknad av BRF Astern i Linköping utsedd revisor, får efter avslutad granskning av föreningens räkenskaper och förvaltning avge följande revisionsberättelse.

Revisionen har omfattat kalenderåret 2018 Jag har tagit del av resultat och balansräkning samt tillhörande underlag i form av protokoll och verifikationer samt bank, bankgiro.

Räkenskaperna är förda i god ordning och då jag i min granskning inte funnit något som strider mot god redovisningssed, tillstyrker jag att årsmötet fastsätter bokslutet samt bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Linköping 20 Februari 2019



Sture Strand