

Bostadsrättsföreningen Astern

# Handlingar till årsmötet

19 maj 2022 kl 18:00

Mellan Gustav Adolfsgatan 28 och 30

# Årsredovisning

1 januari – 31 december 2021

Bostadsrättsföreningen Astern

Org.nr. 722000-0322

Bilagor:

1. Dagordning
2. Ordföranden har ordet
3. Förvaltningsberättelse
4. Revisionsberättelse
5. Motion gällande förhållningssätt för tvättstugan
6. Motion gällande ladd-stolpar till elbil

## **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 föreningsammansammanträde behörigen skett
- 6 Styrelsens förvaltningsberättelse för 2021
- 7 Revisorernas berättelse för 2021
- 8 Fastställande av balansräkning för 2021 och om disposition av årets vinst.
- 9 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter 2021
- 10 Föredragning och fastställande av arvoden för styrelse och revisorer för år 2022
- 11 Föredragning och fastställande av budget för 2022
- 12 Val av två ordinarie styrelseledamöter för 2021 – 2022
- 13 Val av tre styrelsesuppleanter för 2022
- 14 Val av revisor för 2022
- 15 Val av valberedning för 2022
- 16 Från medlemmar inkomna skrivelser  
Motion gällande tvättstugan  
Motion gällande ladd-stolpar
- 17 Övriga frågor
- 18 Mötet avslutas

Linköping 2022-04-06

Rickard Persson  
Ordförande

## Ordföranden har ordet

Hej alla medlemmar!

Förutom alla vardagliga uppgifter har styrelsearbetet de senaste åren handlat om att förbättra och renovera de gemensamma utrymmen som vi har i vår förening. Vi anser att sådana förbättringar ökar trivseln för medlemmarna, värdet på fastigheterna och föreningens konkurrenskraft gentemot andra bostadsrättsföreningar och boendeanternativ i Linköping.

Mer specifikt har dessa förbättringar handlat om nedanstående gemensamma ytor:

- 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

Av ovanstående punkter är vi klara med allihop så när som på detaljer. Framgent kommer arbetet att fortskrida med vardagliga styrelseuppgifter och att värna om fastigheternas skötsel gentemot fastigheternas underhållsplan. Nära i framtiden finns att utveckla föreningens möjligheter till sop/källsortering vilket givetvis är bra för både miljön och som tillgång för oss boende i föreningen. Det innebär även att vi lever upp till den lag som kommer att komma för fastighetsägare gällande sopsortering.

Slutligen håller vi tummarna för att pandemin äntligen kanske tar sig på ett sätt så vi kan hitta på något roligt tillsammans! Det återkommer vi om!

Med de orden vill jag 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 2021-01-01--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 m<sup>2</sup> samt 49 bilplatser.

### Styrelsen under verksamhetsåret

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Rickard Persson	Ordförande	Vald för 2021-2022
Katariina Mathiessen	Vice Ordförande	Vald för 2021-2022
Lennart Hedin	Kassör	Vald för 2020-2021
Magnus Mathiessen	Ledamot	Vald för 2021
Muharrem Demirok	Ledamot	Vald för 2020-2021
Mats Walén	Suppleant	Vald för 2021
Chatarina Lord	Suppleant	Vald för 2021
Anders Trosell	Suppleant	Vald för 2021

### Möten och information

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2021-05-27.

### Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Under året har som nya medlemmar i föreningen antagits:

Desirée Lundqvist Lingsell	Linggatan 17	Lägenhet 711
Elias Brinkby	Gustav Adolfsgatan 30	Lägenhet 205
Albin Classon	Gustav Adolfsgatan 30	Lägenhet 203
Anders Hoglert	Vallgatan 14	Lägenhet 803
Karin Eckerud	Gustav Adolfsgatan 30	Lägenhet 204
Wilma Frisk/Jesper Hellstrand	Gustav Adolfsgatan 30	Lägenhet 202
Emma Appelberg	Vallgatan 14	Lägenhet 801
Linnéa Holgersson	Vallgatan 14	Lägenhet 807
Mathias Eriksson	Gustav Adolfsgatan 28	Lägenhet 310
Julia & Jens Christensson	Gustav Adolfsgatan 28	Lägenhet 307
Hugo Isaksson	Vallgatan 14	Lägenhet 802

### Valberedning

Valberedningen har för året bestått av Rikard Rönnels, Christofer Arthursson och Katarina Klingström.

## Revisorer

Revisor för året har varit Sture Strand.

## Fastigheterna

Fastigheternas bokförda värde uppgår till 10 421 555 kr.

Föreningen har under året amorterat låneskulder med 707 000 kr. I den summan ingår en extra amortering på 500 000 kr.

Låneskulderna efter årets amortering uppgår till 10 749 500 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.

## Fastighetsunderhåll/investeringar

Kostnaderna för under året varit låga. Den renovering vi började med under hösten 2020 på GA 28 och GA 30 är inte klart. Därför har vi heller inte fått någon faktura för arbetet. Det kommer därför att belasta kommande års resultat.

Styrelsen ser att det finns ett behov av en höjning av våra avgifter och föreslår därför en höjning av våra bostads-avgifter med 2 % från halvårsskiftet. Inga andra förändringar i avgifterna föreslås.

## Nyckeltal

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 050 144	2 004 035	1 986 942	1 953 921
Resultat efter finansiella poster	371 525	262 686	26 868	8 390
Eget kapital	1 059 144	743 219	538 133	550 718
Taxeringsvärde	55 600 000	55 600 000	39 452 000	39 452 000
- varav byggnader	26 800 000	28 800 000	24 756 000	24 756 000
Soliditet	9%	6%	4%	4%
Årsavgift / m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	497	486	482	477
Bankskuld / m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 718	2 910	2 966	3 022
Belåningsgrad (skuld / taxeringsvärde)	18%	19%	28%	28%
Avskrivning / m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	68	68	68	65
Försäljningspris / m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	43 429	39 801	38 499	38 407

## Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets vinst, 371 524 kr överförs i ny räkning.

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

Linköping 2022-04-01



Rickard Person



Katariina Mathiessen

Lennart Hedin



Muharrem Demirok



Magnus Mathiessen

## RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Nettoomsättning</b>	1	<b>2 050 144</b>	<b>2 002 035</b>
<u>Fastighetskostnader</u>			
Underhållskostnader	2	-21 563	-76 766
Driftskostnader	3	-1 232 392	-1 202 068
Fastighetsskatt		-92 885	-89 505
Avskrivningar	4	-250 741	-250 741
		<b>-1 597 581</b>	<b>-1 619 080</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>452 563</b>	<b>382 955</b>
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och likn resultatposter	5	0	0
Räntekostnader och likn resultatposter	6	-81 039	-122 269
		<b>-81 039</b>	<b>-122 269</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>371 525</b>	<b>260 686</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>371 525</b>	<b>260 686</b>

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Om- och tillbyggnader	7	10 421 554	10 672 295
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 421 554</b>	<b>10 672 295</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Fordringar</b>			
Övriga fordringar	8	5 154	5 515
Förutbetalda kostnader/upppl intäkter		0	36 907
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Bankkonton	9	1 375 758	1 441 813
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 380 912</b>	<b>1 484 235</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 802 466</b>	<b>12 156 530</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Yttre reparationsfond		364 896	364 896
Medlemmarnas insatser		125 400	125 400
<u>Fritt eget kapital</u>			
Reservfond		0	0
Balanserat resultat		743 219	482 533
Årets resultat		371 525	260 686
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 605 040</b>	<b>1 233 515</b>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	10 042 500	10 749 500
Leverantörsskulder		0	0
Övriga skulder	11	22 146	20 988
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	12	132 780	152 527
<b>Summa skulder</b>		<b>10 197 426</b>	<b>10 923 015</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 802 466</b>	<b>12 156 530</b>



## NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

	2021	2020
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 837 803	1 796 847
Lokalhyror	27 141	26 484
Uthyrningsrum GA 30	2 500	3 200
Parkeringsavgifter	173 700	164 004
Försäljningsavgifter	9 000	11 000
Övriga intäkter	0	500
	<b>2 050 144</b>	<b>2 002 035</b>
<b>Not 2 Underhållskostnader</b>		
Underhållskostnader	<b>-21 563</b>	<b>-76 766</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fjärrvärme	-375 587	-358 097
Elavgifter	-75 884	-56 941
Renhållningsavg	-53 275	-52 708
Vatten	-139 932	-141 393
Kabel TV	-160 465	-156 407
Diverse driftsomkostnader	0	-43 203
Fastighetskötsel	-170 807	-175 435
Fastighetsförsäkring	-67 080	-64 072
Kontorsmaterial	-11 082	-10 460
Huskostnader	-7 922	-1 974
Diverse omkostnader	-19 709	-7 440
	<b>-1 081 743</b>	<b>-1 068 130</b>
Personalkostnader		
Löner	-86 500	-74 000
Arvoden	-29 250	-29 000
Arbgivaravg + AMF	-34 899	-30 938
	<b>-150 649</b>	<b>-133 938</b>
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 232 392</b>	<b>-1 202 068</b>
<b>Not 4 Avskrivningar</b>		
Fastigheter	-250 741	-250 741
Inventarier	0	0
	<b>-250 741</b>	<b>-250 741</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteinkomster	0	0

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader fastighet	-79 521	-120 694
Avgifter Bank/PG	-1 518	-1 575
Extraordinära intäkter/ kostnader	0	0
	<b>-81 039</b>	<b>-122 269</b>

**Not 7 Om- och tillbyggnader**

Ingående anskaffningsvärde	10 672 295	10 923 036
Planerat underhåll	0	0
Årets avskrivningar	-250 741	-250 741
	<b>10 421 554</b>	<b>10 672 295</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

Fordringar	5 154	1 000
Skattefordran	0	4 515
	<b>5 154</b>	<b>5 515</b>

**Not 9 Bankkonton**

SEB Företagskonto	975 758	541 813
SEB Sparkonto	400 000	900 000
Nordea Företagskonto	0	0
Nordea Placering	0	0
Nordea Sparkonto	0	0
	<b>1 375 758</b>	<b>1 441 813</b>

**Not 10 Skulder**

SEB Företagslån Räntesats 1,04 %	4 414 000	4 414 000
SEB Företagslån Räntesats 1,35 %	4 248 500	4 415 500
SEB Företagslån Räntesats 1,29 %	1 380 000	1 920 000
	<b>10 042 500</b>	<b>10 749 500</b>

**Not 11 Övriga skulder**

Källskatt	10 821	10 488
Övriga kortfristiga skulder	11 325	10 500
	<b>22 146</b>	<b>20 988</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förskottsbetalade årsavgifter	132 780	152 527
Upplupna kostnader	0	0
	<b>132 780</b>	<b>152 527</b>

	Budget 2022	Utfall 2021
<b>Intäkter</b>		
Årsavgifter	1 856 181	1 837 803
Lokalhyror	26 000	27 141
Parkeringsavgifter	175 000	173 700
Övriga intäkter	8 000	11 500
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 065 181</b>	<b>2 050 144</b>
<b>Underhållskostnader</b>		
Underhållskostnader	-350 000	-21 563
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>-350 000</b>	<b>-21 563</b>
<b>Driftskostnader</b>		
Fjärrvärme	-380 000	-375 587
Elavgifter	-85 000	-75 884
Renhållningsavg	-55 000	-53 275
Vatten	-140 000	-139 932
Kabel TV	-160 000	-160 465
Fastighetskötsel	-175 000	-170 807
Fastighetsförsäkring	-70 000	-67 080
Div omkostnader	-40 000	-38 713
Personalkostnader	-174 000	-150 649
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 279 000</b>	<b>-1 232 392</b>
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>-97 000</b>	<b>-92 885</b>
<b>Avskrivningar</b>	<b>-250 000</b>	<b>-250 741</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>89 181</b>	<b>452 563</b>
Ränteintäkter och likn resultatposter	0	0
Räntekostnader och likn resultatposter	-82 000	-81 039
	<b>-82 000</b>	<b>-81 039</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>7 181</b>	<b>371 525</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>7 181</b>	<b>371 525</b>

Se bilaga.

## **REVISIONSBERÄTTELSE för år 2021**

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

**Revisionen har omfattat kalenderåret 2021 har tagit del av resultat och balansräkning samt tillhörande underlag i form av protokoll och verifikationer samt bankkonto.**

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

**Linköping 25 januari 2022**



**Sture Strand**

Enligt styrelseprotokollerna 11 st.

Har det framkommit att fastighetsunderhållet är  
bristfälligt.

Linköping den 25-1 2022



Sture Strand.

# Motion gällande tvättstugan

Inskickat av Henrik Lundgren Gustav Adolfsgatan 28, lgh 305

## Bakgrund

Jag försökte hitta vilka regler/förhållningssätt som gäller nere i tvättstugan men kan endast hitta uppmaningar gällande renhållning av utrustning, lokalen samt instruktioner hur man skall brukar utrustningen. Jag har noterat att många bokade tider inte används och det kan jag själv vara skyldig till då jag ibland helt glömt bort tiden då jag varit tvungen att boka med extremt god framförhållning. Vad gäller när man inte nyttjar sin tid? Får någon annan "ta tiden" om bokaren inte börjat nyttja tiden efter exempelvis en timme?

## Analys

På Gustav Adolfsgatan 28 finns det 14 hushåll och en antagande jag gör är att det även finns 14 hushåll på Gustav Adolfsgatan 30, alltså 28 st hushåll totalt på en tvättstuga med 2 st tvättmaskiner och 3 bokningsbara tider per dag.

Alltså 28 hushåll på 21 bokningsbara tider där majoriteten av de boende jobbar heltid och egentligen konkurrerar om 5 av de 15 tiderna som finns tillgängliga på vardagar, nämligen tiden kl 17-22. Personligen anser jag detta orimligt och uppmanar till någon form av förändring då framförhållningen för människor som jobbar måste vara så extremt lång och lite provocerande när man märker att folk bokar men inte nyttjar tiden (inklusive mig själv).

Om vi antar att nu folk var hemma hela tiden och nyttjandegraden var 100% så innebär det här att varje hushåll får 0.75 tvättid per vecka (21 tider / 28 hushåll). Detta tycker jag tyder på underkapaciteten som råder vilket leder till de långa ledtiderna.

Utan förhållningssätt som tydligt talar om vad som gäller är det upplagt för tolkningar och i längden bråk. Vid konflikt tänker inte människor rationellt.

## Hyresrättsföreningens rekommendation

*Det finns inget lagkrav om antalet tvättmaskiner per fastighet. Normalt i branschen är att det finns minst två tvättmaskiner i en fastighet, plus torktumlare och eventuellt torkskåp. Om det är fler än 20-30 hushåll behövs fler maskiner. Vanligen ska man kunna tvätta en gång i veckan, i trettimmarspass.*

## Förslag för beslut

### Förslag 1 för beslut:

Upprätta en likvärdig tvättstuga på Gustav Adolfsgatan 30 och halvera belastningen per stuga.

### Förslag 2 för beslut:

Om man inte börjat nyttja sin bokade tvättid inom en timme kan vem som helst ta över den.

Väl mött and keep up the good work,

**Henrik Lundgren**, 2022-03-01 Linköping

Motion till Brf Aster Linköping

Ärende

Installation av laddstolpar för laddning av elbil/laddhybrid.

Bakgrund

Brf Astern ska fortsätta vara en attraktiv förening i Linköping. Föreningen ska bidra till och ta ansvar för en god samhällsutveckling.

Idag ökar försäljningen av elbilar/laddhybrider starkt. I en nära framtid kommer majoriteten av nya personbilar att vara elbilar (källa Bil Sweden, biltillverkarnas branschorganisation). Denna utveckling drivs på av flera skäl och framförallt av miljöskäl. Vi måste minska våra utsläpp. Senaste tidens dramatiska höjningar av bensin och dieselpriiset är en annan faktor som är avgörande för utvecklingen.

Brf Astern har idag ett stort antal stolpar för motorvärmare installerade på föreningens parkeringar. Dessa går idag inte att använda för laddning av elbil/laddhybrid. För att göra laddning möjlig och säker behövs en översyn och installation av delvis ny utrustning. Då el och annat redan är draget och klart behöver kostnaden inte bli stor. För detta arbete ges idag, från Naturvårdsverket, ett investeringsstöd på 50 procent av kostnaden för material och arbete.

Debiteringen för elen som förbrukas vid laddning kan med dagens teknik enkelt riktas så den betalas av varje hushåll som nyttjar laddstolpen. En mindre höjning av hyran för parkering med laddstolpe är rimlig.

Med en relativt enkel uppdatering av vår nuvarande parkering ökat vi intresset och värdet för vår förening. Vi säkerställer att vi är en attraktiv förening i framkant. Något som är till gagn för oss alla.

Förslag till beslut

Styrelsen ges i uppdrag att skyndsamt påbörja arbetet med att komplettera våra motorvärmarstolpar till laddstolpar för elbil/laddhybrid.

Linköping 20220404

.....

Tom Storkull

Vallgatan 14

58533 Linköping

Tfn 070 266 47 78

Mail tom.storkull@gmail.com

.....

Gunilla Storkull



