

Bostadsrättsföreningen Astern

Handlingar till årsmötet

16 april 2020 kl 18:00

Relaxrummet, Gustav Adolfsgatan 28

Årsredovisning

1 januari – 31 december 2019

Bostadsrättsföreningen Astern

Org.nr. 722000-0322

Bilagor:

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

Bostadsrättsföreningen Astern
Årsmöte 16 april 2020

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 2019
- 7 Revisorernas berättelse för 2019
- 8 Fastställande av balansräkning för 2019 och om disposition av årets vinst.
- 9 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter 2019
- 10 Föredragning och fastställande av arvoden för styrelse och revisorer för år 2020
- 11 Föredragning och fastställande av budget för 2020
- 12 Val av tre ordinarie styrelseledamöter för 2020 - 2021
- 13 Val av två styrelsesuppleanter för 2020
- 14 Val av revisor för 2020
- 15 Val av valberedning för 2020
- 16 Från medlemmar inkomna skrivelser
- 17 Övriga frågor
- 18 Mötet avslutas

Linköping 2020-03-10

Rickard Persson
Ordförande

Ordföranden har ordet

Hej!

De senaste åren 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 boendialternativ 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 dräningstreprenader kunde vi under 2018 äntligen börja med arbetet att förbättra våra gemensamma ytor och då inledningsvis våra gårdsmiljöer. Förra våren (år 2019) stod gårdsentreprenaden klar och BRF Astern stod då med helt nya gårdsmiljöer vilket innebär ett rejält ansiktslyft utåt men framförallt ökad trivsel för oss medlemmar.

Med gårdsentreprenaden färdigställd kunde styrelsen under 2019 fortsätta att arbeta med resterande gemensamma ytor enligt plan. Under året har en omfattande renovering av den tidigare relaxavdelningen på Gustav Adolfsgatan 28 pågått vilken blev helt klar under hösten – 2019. I skrivande stund kan BRF Astern nu även stoltsera med en nyrenoverad fräsch relaxavdelning med bastu, duschar, kylskåp, WiFi och TV med Apple TV för att streama sport eller valfri underhållning.

Under 2020 kommer styrelsen att fortsätta att arbeta med att förbättra och fräscha upp våra gemensamma ytor. Näst på tur är cykelförrådet som angränsar till relaxavdelningen, föreningslokalen samt övernattningsrummet i GA30.

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 2019-01-01--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 2019-2020
Lovisa Karlsson	Vice Ordförande	Fyllnadsval 2019
Lennart Hedin	Kassör	Vald för 2018-2019
Katariina Mathiessen	Ledamot	Vald för 2019-2020
Muharrem Demirok	Ledamot	Vald för 2018-2019
Magnus Mathiessen	Suppleant	Vald för 2019
Jonatan Hermansson	Suppleant	Vald för 2019
Mats Walén	Suppleant	Vald för 2019

Möten och information

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2019-04-11.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Under året har som nya medlemmar i föreningen antagits:

Anette Jacobsson	Gustav Adolfsg 28	Lägenhet 304
Henrik Lundgren	Gustav Adolfsg 28	Lägenhet 305
Hedvig & Lennart Hedin	Gustav Adolfsg 30	Lägenhet 213
Charlotta Arvidsson	Gustav Adolfsg 30	Lägenhet 210
Catharina Lord, Michael Peolsson	Gustav Adolfsg 30	Lägenhet 206
Jacob Åström, Louise Björk	Linggatan 17	Lägenhet 712
Janos Nagy, Assel Utepova	Linggatan 17	Lägenhet 704
Erika Engborg	Gustav Adolfsg 30	Lägenhet 208
Jacob Farrow	Gustav Adolfsg 30	Lägenhet 212
Anders Trosell	Linggatan 17	Lägenhet 709
Salina Lehrstrand, Rasmus Andersson	Gustav Adolfsg 30	Lägenhet 202
Adam Almqvist	Linggatan 17	Lägenhet 710

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 10 923 036 kr.
Föreningen har under året amorterat låneskulder med 207 000 kr.
Låneskulderna efter årets amortering uppgår till 10 956 500 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 tre områden:

Bastu/Relax GA28	546 952 kr
Kantstenar GA28-30	96 500 kr
Utemiljön UV05, LG17 och VG14	100 000 kr
Totalt	743 452 kr

Av den summan har vi lagt 450 000 som en investering, med en avskrivning på 50 år. Resterande belopp 293 452 kr har vi tagit som en kostnad.

Resultat och ställning

Under året gjordes vår bastu och relaxavdelning på GA 28 klar. Den invigdes i samband med höststädningen.

Det var också en del kostnader under året som hör till det som gjordes året innan men där fakturorna hamnade på detta år.

Under detta år har vi räknat med ett underhåll på 300 000 kr, i den summan hoppas vi kunna snygga till invändigt i våra källare, både golv och väggar där det behövs. Förhoppningsvis kan vi också göra något åt vårt övernattningsrum där det också behövs en modernisering.

I vilken ordning och i vad vi hinner med i år kommer styrelsen att ta ställning till under våren. Styrelsen ser därför 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

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 986 942	1 953 921	1 941 605	1 854 684
Resultat efter finansiella poster	26 868	8 390	34 204	53 906
Eget kapital	511 266	550 718	581 780	587 028
Taxeringsvärde	39 452 000	39 452 000	39 452 000	39 452 000
- varav byggnader	24 756 000	24 756 000	24 756 000	24 756 000
Soliditet	4%	4%	6%	11%
Årsavgift / m ² bostadsrättsyta	482	477	467	457

Bankskuld / m ² bostadsrättsyta	2 966	3 022	2 526	1 195
Belåningsgrad (skuld / taxeringsvärde)	28%	28%	24%	11%
Avskrivning / m ² bostadsrättsyta	68	65	50	32
Försäljningspris / m ² bostadsrättsyta	38 499	38 407	43 759	36 503

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets vinst, 26 868 kr överförs i ny räkning.

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

Linköping 2020-03-09

Rickard Person

Lovisa Karlsson

Lennart Hedin

Muharrem Demirok

Katariina Mathiessen

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Nettoomsättning	1	1 986 942	1 953 921
<i>Fastighetskostnader</i>			
Underhållskostnader	2	-293 452	-245 608
Driftskostnader	3	-1 198 968	-1 232 737
Fastighetsskatt		-83 049	-92 294
Avskrivningar	4	-250 741	-241 741
		-1 826 210	-1 812 380
Rörelseresultat		160 732	141 541
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och likn resultatposter	5	0	0
Räntekostnader och likn resultatposter	6	-133 865	-133 151
		-133 865	-133 151
Resultat efter finansiella poster		26 868	8 390
ÅRETS RESULTAT		26 868	8 390

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
Om- och tillbyggnader	7	10 923 036	10 723 777
Summa anläggningstillgångar		10 923 036	10 723 777
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
Övriga fordringar	8	36 744	5 292
Förutbetalda kostnader/upppl intäkter		36 905	36 343
Kortfristiga placeringar			
Bankkonton	9	1 090 483	1 525 424
Summa omsättningstillgångar		1 164 132	1 567 059
SUMMA TILLGÅNGAR		12 087 168	12 290 836
 EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Yttre reparationsfond		309 296	269 844
Medlemmarnas insatser		125 400	125 400
<u>Fritt eget kapital</u>			
Reservfond		0	301 500
Balanserat resultat		550 718	280 280
Årets resultat		-12 584	-31 062
Summa eget kapital		972 830	945 962
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	10 956 500	11 163 500
Leverantörsskulder		0	20 425
Övriga skulder	11	21 026	19 807
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	12	136 813	141 142
Summa skulder		11 114 339	11 344 874
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 087 169	12 290 836
		0	0

NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

	2019	2018
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 779 604	1 761 121
Lokalhyror	24 038	24 176
Uthyrningsrum GA 30	4 900	3 850
Parkeringsavgifter	165 900	160 675
Försäljningsavgifter	12 000	4 000
Övriga intäkter	500	99
	1 986 942	1 953 921
Not 2 Underhållskostnader		
Underhållskostnader	-293 452	-245 608
Not 3 Driftskostnader		
Fjärrvärme	-376 836	-376 206
Elavgifter	-66 805	-67 593
Renhållningsavg	-44 915	-43 241
Vatten	-139 020	-148 876
Kabel TV	-151 925	-151 671
Diverse driftsomkostnader	-36 437	-36 618
Fastighetsskötsel	-89 262	-129 610
Fastighetsförsäkring	-74 843	-62 343
Kontorsmaterial	-10 633	-11 038
Huskostnader	-11 789	-9 083
Diverse omkostnader	-16 414	-12 124
	-1 018 879	-1 048 403
Personalkostnader		
Löner	-109 000	-119 000
Arvoden	-28 250	-21 250
Arbgivaravg + AMF	-42 839	-44 084
	-180 089	-184 334
Summa driftskostnader	-1 198 968	-1 232 737
Not 4 Avskrivningar		
Fastigheter	-250 741	-241 741
Inventarier	0	0
	-250 741	-241 741
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteinkomster	0	0

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader fastighet	-132 428	-96 913
Avgifter Bank/PG	-1 437	-36 238
Extraordinära intäkter/ kostnader	0	0
	-133 865	-133 151

Not 7 Om- och tillbyggnader

Ingående anskaffningsvärde	10 723 777	10 965 518
Planerat underhåll	450 000	0
Årets avskrivningar	-250 741	-241 741
	10 923 036	10 723 777

Not 8 Övriga fordringar

Fordringar	4 897	5 286
Skattefordran	31 847	6
	36 744	5 292

Not 9 Bankkonton

SEB Företagskonto	190 483	125 424
SEB Sparkonto	900 000	1 400 000
Nordea Företagskonto	0	0
Nordea Placering	0	0
Nordea Sparkonto	0	0
	1 090 483	1 525 424

Not 10 Skulder

SEB Företagslån Räntesats 1,04 %	4 414 000	4 414 000
SEB Företagslån Räntesats 1,35 %	4 582 500	4 749 500
SEB Företagslån Räntesats 1,29 %	1 960 000	2 000 000
	10 956 500	11 163 500

Not 11 Övriga skulder

Källskatt	10 751	10 132
Övriga kortfristiga skulder	10 275	9 675
	21 026	19 807

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalade årsavgifter	136 813	133 587
Upplupna kostnader	0	7 555
	136 813	141 142

	Budget 2020	Utfall 2019
Intäkter		
Årsavgifter	1 797 400	1 779 604
Lokalhyror	24 000	24 038
Parkeringsavgifter	165 000	165 900
Övriga intäkter	10 000	17 400
Summa intäkter	1 996 400	1 986 942
Underhållskostnader		
Underhållskostnader	-300 000	-293 452
Summa underhållskostnader	-300 000	-293 452
Driftskostnader		
Fjärrvärme	-375 000	-376 836
Elavgifter	-70 000	-66 805
Renhållningsavg	-45 000	-44 915
Vatten	-140 000	-139 020
Kabel TV	-150 000	-151 925
Div driftsomkostnader	-35 000	-36 437
Fastighetsskötsel	-140 000	-89 262
Fastighetsförsäkring	-75 000	-74 843
Div omkostnader	-40 000	-38 836
Personalkostnader	-145 000	-180 089
Summa driftskostnader	-1 215 000	-1 198 968
Fastighetsskatt	-85 000	-83 049
Avskrivningar	-250 000	-250 741
Rörelseresultat	146 400	160 732
Ränteintäkter och likn resultatposter	0	0
Räntekostnader och likn resultatposter	-140 000	-133 865
	-140 000	-133 865
Resultat efter finansiella poster	6 400	26 868
ÅRETS RESULTAT	6 400	26 868

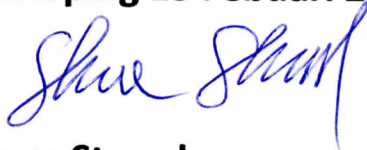
REVISIONSBERÄTTELSE för år 2019

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

Revisionen har omfattat kalenderåret 2019 jag 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 13 Februari 2020



Sture Strand