

Bostadsrättsföreningen Astern

Handlingar till årsmötet

27 maj 2021 kl 18:00

Mellan Gustav Adolfsgatan 28 och 30

Årsredovisning

1 januari – 31 december 2020

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

Linköping 2021-04-10

Rickard Persson
Ordförande

Ordföranden har ordet

Hej alla medlemmar!

Förutom alla vardagliga uppgifter har styrelsearbetet de senaste åren handlat om att förbättra och fräscha upp 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 boendevalternativ i Linköping.

Mer specifikt handlar dessa förbättringar 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

Efter att gårdsentreprenaden färdigställdes under 2019 fortsatte arbetet med en omfattande renovering av den tidigare relax- och bastuavdelningen på Gustav Adolfsgatan 28. Även denna stod helt klar under hösten 2019.

Under 2020 har styrelsen arbetat med den sista av de huvudpunkter som vi från början såg stora behov av att förbättra. Nu i början av april 2021 är renoveringen av cykelförråd, övernattningsrum och föreningsrum på Gustav Adolfsgatan 30 precis i sluttampen. Inom kort är vi alltså helt färdiga med samtliga punkter i den plan vi har arbetat med i flera år!

Framgent kommer arbetet att fortskrida med vardagliga styrelseuppgifter och att värna om fastigheternas skötsel gentemot fastigheternas underhållsplan. Slutligen håller vi i styrelsen tummarna för att pandemin och smittspridningen snart ska gå åt rätt håll så vi kan hitta på något roligt tillsammans!

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 2020-01-01--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 49 bilplatser.

Styrelsen under verksamhetsåret

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Rickard Persson	Ordförande	Vald för 2019-2020
Lovisa Karlsson	Vice Ordförande	Vald för 2020-2021
Lennart Hedin	Kassör	Vald för 2020-2021
Katariina Mathiessen	Ledamot	Vald för 2019-2020
Muharrem Demirok	Ledamot	Vald för 2020-2021
Magnus Mathiessen	Suppleant	Vald för 2020
Jonatan Hermansson	Suppleant	Vald för 2020
Mats Walén	Suppleant	Vald för 2020

Möten och information

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2020-05-28.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Under året har som nya medlemmar i föreningen antagits:

Rickard Rönnels	Vallgatan 14	Lägenhet 804
Regina Horkeby	Gustav Adolfsg 28	Lägenhet 308
Hugo Björk	Gustav Adolfsg 28	Lägenhet 313
Matilda Björk	Gustav Adolfsg 28	Lägenhet 303
Sofia Karlsson	Vallgatan 14	Lägenhet 804
Joel Frennesson	Gustav Adolfsg 28	Lägenhet 306
Gustaf Wrånghede	Gustav Adolfsg 28	Lägenhet 309
Gunilla & Tom Storkull	Vallgatan 14	Lägenhet 809
Ronja Levinsson	Vallgatan 14	Lägenhet 806
Elin Nilsson	Ullevigatan 5	Lägenhet 610

Valberedning

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

Revisorer

Revisor för året har varit Sture Strand.

Fastigheterna

Fastigheternas bokförda värde uppgår till 10 672 295 kr.

Föreningen har under året amorterat låneskulder med 207 000 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 ComHem.

Fastighetsunderhåll/investeringar

Kostnaderna för under året varit låga. Den renovering vi började med under hösten 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 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

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 004 035	1 986 942	1 953 921	1 941 605
Resultat efter finansiella poster	262 686	26 868	8 390	34 204
Eget kapital	743 219	538 133	550 718	581 780
Taxeringsvärde	55 600 000	39 452 000	39 452 000	39 452 000
- varav byggnader	28 800 000	24 756 000	24 756 000	24 756 000
Soliditet	6%	4%	4%	6%
Årsavgift / m ² bostadsrättsyta	486	482	477	467
Bankskuld / m ² bostadsrättsyta	2 910	2 966	3 022	2 526
Belåningsgrad (skuld / taxeringsvärde)	19%	28%	28%	24%
Avskrivning / m ² bostadsrättsyta	68	68	65	50
Försäljningspris / m ² bostadsrättsyta	39 801	38 499	38 407	43 759

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets vinst, 262 686 kr överförs i ny räkning.

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

Linköping 2021-04-10

Rickard Person

Lovisa Karlsson

Lennart Hedin

Muharrem Demirok

Katariina Mathiessen

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Nettoomsättning	1	2 002 035	1 986 942
<u>Fastighetskostnader</u>			
Underhållskostnader	2	-76 766	-293 452
Driftskostnader	3	-1 202 068	-1 202 068
Fastighetsskatt		-89 505	-83 049
Avskrivningar	4	-250 741	-250 741
		-1 619 080	-1 829 310
Rörelseresultat		382 955	157 632
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och likn resultatposter	5	0	0
Räntekostnader och likn resultatposter	6	-122 269	-133 865
		-122 269	-133 865
Resultat efter finansiella poster		260 686	23 768
ÅRETS RESULTAT		260 686	23 768

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
Om- och tillbyggnader	7	10 672 295	10 923 036
Summa anläggningstillgångar		10 672 295	10 923 036
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
Övriga fordringar	8	5 515	36 744
Förutbetalda kostnader/upppl intäkter		36 907	36 905
Kortfristiga placeringar			
Bankkonton	9	1 441 814	1 090 483
Summa omsättningstillgångar		1 484 236	1 164 132
SUMMA TILLGÅNGAR		12 156 531	12 087 168
 EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Yttre reparationsfond		364 896	309 296
Medlemmarnas insatser		125 400	125 400
<u>Fritt eget kapital</u>			
Reservfond		0	0
Balanserat resultat		482 533	550 718
Årets resultat		260 686	-12 584
Summa eget kapital		1 233 515	972 830
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	10 749 500	10 956 500
Leverantörsskulder		0	0
Övriga skulder	11	20 988	21 026
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	12	152 527	136 813
Summa skulder		10 923 015	11 114 339
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 156 530	12 087 169

NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

	2020	2019
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 796 847	1 796 847
Lokalhyror	26 484	26 484
Uthyrningsrum GA 30	3 200	3 200
Parkeringsavgifter	164 004	164 004
Försäljningsavgifter	11 000	11 000
Övriga intäkter	500	500
	2 002 035	2 002 035
Not 2 Underhållskostnader		
Underhållskostnader	-76 766	-76 766
Not 3 Driftskostnader		
Fjärrvärme	-358 097	-358 097
Elavgifter	-56 941	-56 941
Renhållningsavg	-52 708	-52 708
Vatten	-141 393	-141 393
Kabel TV	-156 407	-156 407
Diverse driftsomkostnader	-43 203	-43 203
Fastighetsskötsel	-175 435	-175 435
Fastighetsförsäkring	-64 072	-64 072
Kontorsmaterial	-10 460	-10 460
Huskostnader	-1 974	-1 974
Diverse omkostnader	-7 440	-7 440
	-1 068 130	-1 068 130
Personalkostnader		
Löner	-74 000	-74 000
Arvoden	-29 000	-29 000
Arbgivaravg + AMF	-30 938	-30 938
	-133 938	-133 938
Summa driftskostnader	-1 202 068	-1 202 068
Not 4 Avskrivningar		
Fastigheter	-250 741	-250 741
Inventarier	0	0
	-250 741	-250 741
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteinkomster		0

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader fastighet	-120 694	-132 428
Avgifter Bank/PG	-1 575	-1 437
Extraordinära intäkter/ kostnader	0	0
	-122 269	-133 865

Not 7 Om- och tillbyggnader

Ingående anskaffningsvärde	10 923 036	10 723 777
Planerat underhåll	0	450 000
Årets avskrivningar	-250 741	-250 741
	10 672 295	10 923 036

Not 8 Övriga fordringar

Fordringar	1 000	4 897
Skattefordran	4 515	31 847
	5 515	36 744

Not 9 Bankkonton

SEB Företagskonto	541 814	190 483
SEB Sparkonto	900 000	900 000
Nordea Företagskonto	0	0
Nordea Placering	0	0
Nordea Sparkonto	0	0
	1 441 814	1 090 483

Not 10 Skulder

SEB Företagslån Räntesats 1,04 %	4 414 000	4 414 000
SEB Företagslån Räntesats 1,35 %	4 415 500	4 582 500
SEB Företagslån Räntesats 1,29 %	1 920 000	1 960 000
	10 749 500	10 956 500

Not 11 Övriga skulder

Källskatt	10 488	10 751
Övriga kortfristiga skulder	10 500	10 275
	20 988	21 026

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalade årsavgifter	152 527	136 813
Upplupna kostnader	0	0
	152 527	136 813

	Budget 2021	Utfall 2020
Intäkter		
Årsavgifter	1 814 815	1 796 847
Lokalhyror	24 000	26 484
Parkeringsavgifter	165 000	164 004
Övriga intäkter	10 000	14 700
Summa intäkter	2 013 815	2 002 035
Underhållskostnader		
Underhållskostnader	-300 000	-76 766
Summa underhållskostnader	-300 000	-76 766
Driftskostnader		
Fjärrvärme	-375 000	-358 097
Elavgifter	-60 000	-56 941
Renhållningsavg	-55 000	-52 708
Vatten	-140 000	-141 393
Kabel TV	-160 000	-156 407
Div driftsomkostnader	-35 000	-43 203
Fastighetsskötsel	-175 000	-175 435
Fastighetsförsäkring	-65 000	-64 072
Div omkostnader	-30 000	-19 874
Personalkostnader	-145 000	-133 938
Summa driftskostnader	-1 240 000	-1 202 068
Fastighetsskatt	-90 000	-89 505
Avskrivningar	-250 000	-250 741
Rörelseresultat	133 815	382 955
Ränteintäkter och likn resultatposter	0	0
Räntekostnader och likn resultatposter	-122 000	-122 269
	-122 000	-122 269
Resultat efter finansiella poster	11 815	260 686
ÅRETS RESULTAT	11 815	260 686

REVISIONSBERÄTTELSE för år 2020

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

Revisionen har omfattat kalenderåret 2020 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 25 januari 2021



Sture Strand