

Årsredovisning

för

Brf Astraea

702002-4860

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Astraee, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-07-11 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-29 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Astraee 1 byggdes 1886 och har värdeår 1929. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2722 kvm varav 2345 kvm utgör lägenhetsyta och 377kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 765 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Fastighetsskötseln har skötts av Rådrum Fastighetsservice AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna har sänkts med 10 % from 2017-10-01.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 26 st bostadsrätter varav 1 st har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 37 st och vid årets slut 37 st.

Föreningen upplåter med bostadsrätt 3 st lokaler.

I lokalerna bedrivs bl. a. konditori- och restaurangverksamhet.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Per Ankerton	Ordförande
Åsa Falkman	Ledamot
Jakob Lindberg	Ledamot
Carl Axel Morvay	Ledamot
Mark Söderquist	Ledamot
Krister Dahl	Suppleant
Paul Stempel	Suppleant

Revisor har varit Stefan Gustavsson, Björkholms Revisionsbyrå.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2017.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Inget arvode har utbetalats till styrelsen.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 58 839 000 kr varav 35 525 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 51 600 000 kr samt lokaler 7 239 000 kr.

Årsavgifterna har under året sänkts med 10 % från och med 2017-10-01.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 502	1 524	1 483
Resultat efter fin. poster	208	-141	102
Soliditet (%)	-10	-15	-12
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	548	548	548
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 275	2 275	2 275
Elkostnad/kvm totalyta	20	15	14
Värmekostnad/kvm totalyta	124	126	121
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	21	19

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	108 307	3 150 000	-3 855 515	-141 167	-738 375
Disposition av föregående års resultat:			-141 167	141 167	0
Årets resultat				207 869	207 869
Belopp vid årets utgång	108 307	3 150 000	-3 996 682	207 869	-530 506

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 996 682
årets vinst	207 869
	-3 788 813

behandlas så att i ny räkning överföres	-3 788 813
	-3 788 813

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 501 866	1 524 335
Summa rörelseintäkter		1 501 866	1 524 335
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-916 793	-1 237 220
Övriga externa kostnader	3	-93 367	-144 792
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-240 878	-240 878
Summa rörelsekostnader		-1 251 038	-1 622 890
Rörelseresultat		250 828	-98 555
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	268
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 977	-42 880
Summa finansiella poster		-42 959	-42 612
Resultat efter finansiella poster		207 869	-141 167
Resultat före skatt		207 869	-141 167
Årets resultat		207 869	-141 167

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	3 572 604	3 797 357
Installationer	5	209 625	225 750
Summa materiella anläggningstillgångar		3 782 229	4 023 107
Summa anläggningstillgångar		3 782 229	4 023 107
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	4 000
Övriga fordringar		33 703	59 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	94 367	66 256
Summa kortfristiga fordringar		128 070	129 742
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 169 636	669 079
Summa kassa och bank		1 169 636	669 079
Summa omsättningstillgångar		1 297 706	798 821
SUMMA TILLGÅNGAR		5 079 935	4 821 928

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 258 307	3 258 307
Summa bundet eget kapital		3 258 307	3 258 307
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 996 682	-3 855 515
Årets resultat		207 869	-141 167
Summa fritt eget kapital		-3 788 813	-3 996 682
Summa eget kapital		-530 506	-738 375
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	5 335 046	5 335 046
Summa långfristiga skulder		5 335 046	5 335 046
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		74 467	77 771
Skatteskulder		0	6 481
Övriga skulder		15 000	15 000
Förutbetalda avgifter och hyror		113 758	78 137
Upplupna kostnader	9	72 170	47 868
Summa kortfristiga skulder		275 395	225 257
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 079 935	4 821 928

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10-100 år
Installationer	20 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 026 217	1 052 508
Årsavgifter lokaler	227 430	233 268
Hysesintäkter förråd	4 000	4 000
Deb. fastighetsskatt	77 466	67 284
Hysesintäkt kabel-tv	0	47 700
Hysesintäkt bredband	47 700	0
Vatten	113 600	113 600
Påminnelseavgift	840	0
Öres- och kronutjämning	-15	4
Återbetaln. all Framtid	4 628	0
Övriga rörelseintäkter	0	5 971
	1 501 866	1 524 335

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel grundavtal	35 846	0
Snöröjning/sandning	1 296	10 738
Städning grundavtal	68 486	0
Hyra av entrémattor	7 761	7 620
Rengöring/sanering	1 313	0
Sotning	19 750	0
Brandskydd	10 624	0
Övr. besiktn./kontroller	26 093	16 288
Serviceavtal	7 339	0
Hiss serviceavtal	10 236	2 709
Hyresrätt	0	4 463
Hyseslokal	3 885	0
Tvättstuga	8 224	51 487
Övriga gemensamma utrymmen	0	365 453
VA	27 781	43 891
Ventilation	8 700	0
EI	9 555	7 518
Hissar	2 999	12 102
Portar	7 803	3 826
Fönster	0	2 825
Gård	8 150	199
Vattenskada	0	19 350
Övriga rep./underhåll	0	29 100
Elavgifter	46 469	35 207
Uppvärmning	290 475	295 713
Vatten	52 060	49 510
Sophämtning	35 121	35 300
Fastighetsförsäkring	54 262	69 850
Kabel-tv	22 131	0
Bredband	47 799	72 517
Fastighetsskatt	72 390	101 554
Kommunal fastighetsavgift	30 245	0
	916 793	1 237 220

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial	6 467	6 429
Administration, kontorsmaterie	373	76
Revisionsarvode extern revisor	13 750	13 750
Arvode ekonomisk förvaltn.	41 255	116 252
Extradeb. ekonomiskförvaltn	23 983	-375
Bankkostnader	2 542	3 062
Medlems- och föreningsavgifter	4 997	4 950
Övriga externa kostnader	0	648
	93 367	144 792

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 336 600	6 336 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 336 600	6 336 600
Ingående avskrivningar	-2 788 813	-2 564 060
Årets avskrivningar	-224 753	-224 753
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 013 566	-2 788 813
Utgående redovisat värde	3 323 034	3 547 787
Taxeringsvärden byggnader	23 314 000	23 314 000
Taxeringsvärden mark	35 525 000	35 525 000
	58 839 000	58 839 000
Bokfört värde byggnader	3 323 034	3 547 787
Bokfört värde mark	249 571	249 571
	3 572 605	3 797 358

Not 5 Installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	322 500	322 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	322 500	322 500
Ingående avskrivningar	-96 750	-80 625
Årets avskrivningar	-16 125	-16 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-112 875	-96 750
Utgående redovisat värde	209 625	225 750

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	47 091	48 741
Förutbetald kabel-tv	5 612	0
Förutbetald bredband	11 931	17 515
Förutbetald ekonomisk förvaltning	10 314	0
Förutbetalt serviceavtal Anticimex	19 419	0
	94 367	66 256

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB	0,78	2018-04-28	203 140	203 140
SEB	0,78	2018-04-28	350 000	350 000
SEB	0,78	2018-04-28	4 481 906	4 481 906
SEB	0,90		300 000	300 000
			5 335 046	5 335 046

Not 8 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	5 836 000	5 836 000
	5 836 000	5 836 000

Not 9 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	6 876	1 653
Upplupet revisorsarvode	15 000	15 000
Upplupen kostnad el	4 189	0
Upplupen kostnad värme	31 747	31 215
Upplupen kostnad tvättstuga	3 636	0
Upplupen kostnad brandskyddskontroll	4 478	0
Upplupen kostnad sotning	6 244	0
	72 170	47 868

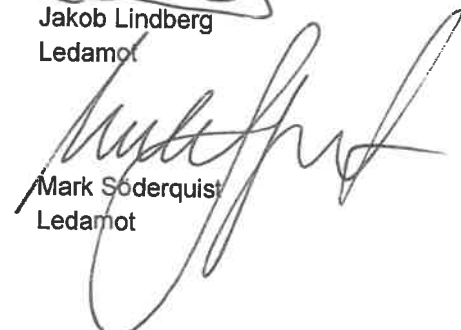
Stockholm den 15/5 2018



Per Ankerton
Ordförande



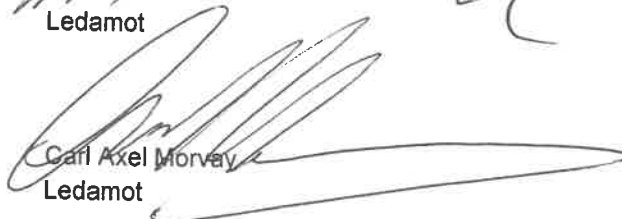
Jakob Lindberg
Ledamot



Mark Söderquist
Ledamot



Asa Falkman
Ledamot



Carl Axel Morvay
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/5 2018



Stefan Gustavsson
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i **BRF Astraea**, org.nr 702002-4860

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Astraea för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorns ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

Λ

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten eller förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping 2018-05-17


Stefan Gustafsson

Auktoriserad revisor