

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Astrea 12

714000-2275

Räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som revideras årligen. Nu aktuell sträcker sig till 2030.

Nedanstående åtgärder har genomförts de senaste åren:

Åtgärd	År
Installation av hiss, ommålning av trapphus	2015
Takfönster utbyta	2016
Relinat, och i vissa fall även bytt vissa delar av, stammarna	2017

Resterande stammar kommer att slutföras under 2018.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Rätta Punkter:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Löpande tekniskt underhåll

Övriga avtal:

- Avtal om städning
- Avtal om snöskottning

Föreningen har kabel-tv via Com Hem och möjlighet till bredbandsuppkoppling från Bredbandsbolaget mot separat avgift.

Medlemmar

Inga överlåtelse av lägenheter har skett under året.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning följer Fastighetsägarnas rekommendationer.

Andrahandsuthyrning skall anmälas till styrelsen.

Styrelsen

Styrelsen har från årsstämman 2017 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Period
Johan Rosenberg	Ledamot	1 år
Larisa Tatarevic	Ledamot	1 år
Bo Tronström	Ledamot	1 år
Rosie Järlebro	Suppleant	1 år
Åsa Kleinert	Suppleant	1 år

Revisorer

Namn	Uppdrag	Firma
Marie Nordlander	Ordinarie extern	Parameter Revision AB

Valberedning

Namn	Uppdrag
Christina Svensson	Ledamot

Föreningens ekonomi

Från och med 2007-01-01 betalar äkta bostadsrättsföreningar ingen inkomstskatt på inkomster hänförliga till föreningens verksamhet.

Från och med 2008-01-01 betalar bostadsrättsföreningar ingen fastighetsskatt på bostadsdelen av fastigheten utan endast en kommunal fastighetsavgift om 1 315 kronor för år 2017 per bostadslägenhet eller maximalt 0,3% av taxeringsvärdet. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten densamma som tidigare, det vill säga 1% av taxeringsvärdet.

2017 2016 2015 2014 2013

Flerårsöversikt**Nyckeltal (tkr)**

Årsavgifter och hyror	1 286	1 236	1 204	1 077	1 153
Underhållskostnader	248	292	349	310	222
Driftkostnader / övriga kostnader	510	480	482	604	534
Fastighetsskatt/Kommunal Fastigh. Avg	96	95	82	86	77
Rörelseresultat	244	262	187	32	270
Likviditet % *)	281	122	153	134	298
Soliditet % *)	46	54	53	50	94

Intäkter, resultat och ställning per kvm

Lokalhyror 439 kvm	1 983	1 837	1 799	1 807	2 123
Årsavgifter 1616 kvm	251	251	251	256	214
Underhållskostnader	121	142	170	157	112
Driftkostnader	248	233	234	306	270
Fastighetsskatt/ Kommunal fasth, avg	47	46	40	43	39
Rörelseresultat	119	127	91	16	137

*) Definitioner av nyckeltal, Soliditet = Eget kapital i % av balansomslutningen, Likviditet = Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 000 000	2 551 875	894 140	1 537 851	214 624
Disposition av fg års resultat			60 705	153 919	-214 624
Årets resultat					200 305
Belopp vid årets slut	2 000 000	2 551 875	954 845	1 691 770	200 305

Dispositionsförslag

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till behandling av ansamlad vinst	
ansamlad vinst	1 691 770
årets resultat	200 305
Totalt	1 892 075

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

avsättning till fond för yttre underhåll	60 705
att i ny räkning överföres	1 831 370
Totalt	1 892 075

Beträffande företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Nettoomsättning	1	1 286 092 1 286 092	1 236 108 1 236 108
Driftskostnader	2	-509 566	-479 085
Reparationer och underhåll		-248 495	-292 312
FastighetsSkatt		-96 076	-95 370
Avskrivningar	3	-188 105	-108 156
Rörelseresultat		243 850	261 185
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 350	361
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-50 895	-46 922
Resultat efter finansiella poster		200 305	214 624
Resultat före skatt		200 305	214 624
Årets resultat		200 305	214 624

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	14 432 357	12 611 661
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
		14 432 357	12 611 661
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		14 435 157	12 614 461
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 225	207 015
Avräkning skatter och avgifter		9 598	528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 731	25 618
Kassa och Bank	7	1 446 930	443 601
Summa omsättningstillgångar		1 497 484	676 762
SUMMA TILLGÅNGAR		15 932 641	13 291 223
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		2 000 000	4 551 875
Upplåtelseavgifter		2 551 875	0
Fond för yttre underhåll		<u>954 845</u>	<u>894 140</u>
		5 506 720	5 446 015
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 691 770	1 537 851
Årets resultat		<u>200 305</u>	<u>214 624</u>
		1 892 075	1 752 475
Summa eget kapital		7 398 795	7 198 490
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	7 945 000	5 485 000
Övriga avsättningar (balkong)	9	<u>55 584</u>	<u>51 803</u>
Summa långfristiga skulder		8 000 584	5 536 803
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		70 397	84 892
Skatteskulder		26 990	16 896
Övriga kortfristiga skulder		96 345	77 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>339 531</u>	<u>376 275</u>
Summa kortfristiga skulder		533 263	555 930
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 932 641	13 291 223

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges nedan

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivnings principer för anläggningstillgång

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
- Byggnader, fast struktur	0,50
- Fasta installationer, Byggnadsinventarier	2,00
- Fasta installationer, Relining	4,00
- Ytskikt	5,00
- Maskiner, reglerutrustning	5,00
- Maskinerier	10,00
- Inventarier	20,00

Noter

Not 1. Intäkternas fördelning

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	406 332	406 307
Hysesintäkter, lokaler	870 535	806 778
Övriga intäkter	9 225	23 023
Summa	1 286 092	1 236 108

Not 2. Driftskostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Fastighetsskötsel	59 827	41 910
Fjärrvärme	231 102	256 920
El	32 091	25 821
Vatten	22 684	21 107
Sophämtning	27 389	36 953
Försäkringspremier	30 769	27 321
Revision	-3 590	18 000
Kameral förvalning	21 120	27 600
Övriga driftskostnader	88 174	23 453
Summa	509 566	479 085

Not 3. Avskrivningar

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Fast stuktur	45 301	45 291
Ytskickt	31 422	31 538
Maskiner	31 298	31 327
Installationer	80 084	0
Summa	188 105	108 156

Not 4. Räntekostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Räntekostnader, kreditinstitut	50 171	46 422
Räntekostnader, övriga	500	500
Räntekostnader, ej avdragsgilla	224	0
Summa	50 895	46 922

Not 5. Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	11 100 352	10 867 903
- Nyanskaffningar	2 008 801	232 449
	13 109 153	11 100 352
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-842 789	-734 633
- Årets avskrivningar enligt plan	-188 105	-108 156
	-1 030 894	-842 789
 Mark	2 354 098	2 354 098
 Redovisat värde vid årets slut	14 432 357	12 611 661
 Taxeringsvärde byggnader	20 492 000	20 235 000
Taxeringsvärde mark	28 800 000	28 800 000
	49 292 000	49 035 000
 Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
 Bostäder	41 600 000	41 400 000
Lokaler	7 692 000	7 635 000
	49 292 000	49 035 000

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	62 881	62 881
	62 881	62 881
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-62 881	-62 881
- Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	-62 881	-62 881
 Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 7. Kassa och Bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handelsbanken	1 236 171	233 681
SBAB	210 759	209 920
	1 446 930	443 601

Checkräkning kredit är beviljad på Handelsbanken med 50 000 kr men outnyttjad.

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek 88336 - Amorteringsfritt	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek 140950 - Amortering 20000 per år	1 965 000	1 985 000
Stadshypotek 259287 - Amorteringsfritt	2 500 000	0
Stadshypotek 42109 - Amorteringsfritt	2 000 000	2 000 000
Kortfristig del av lån 140950	-20 000	0
Summa	7 945 000	5 485 000

- Lånen löper med rörlig ränta om 0,85%

Ställda säkerheter

Pantsatta fastighetsinteckningar	9 000 000	6 000 000
----------------------------------	-----------	-----------

Ansvarsförbindelser

Inga	Inga
------	------

Not 9. Övriga avsättningar

	2017-12-31	2016-12-31
Balkongfond vid årets ingång	51 803	46 763
Årets avsättning	3 780	5 040
Summa	55 584	51 803

Underskrifter

Ort och datum

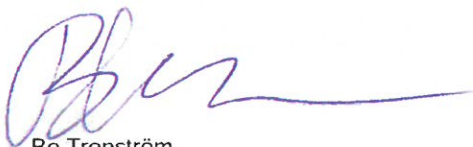
Stockholm 2018-04-17



Johan Rosenberg
Ledamot



Larisa Tatarevic
Ledamot



Bo Tronström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den *18/4 2018*



Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Astrea 12
Org.nr. 714000-2275

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Astrea 12 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsed 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

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsed 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:

- 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.

Parameter

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 Brf Astrea 12 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18 april 2018

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor