

Årsredovisning för
Brf Astraea 10
716419-7621
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Astraea 10, 716419-7621 får härmed avge årsredovisning för 2017-01-01 - 2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Fastigheten ligger i Stockholms kommun, stadsdel Vasastan och har beteckningen Astraea 10.

På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 16 lägenheter samt 4 lokaler som är upplåtna med hyresrätt.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Den totala arean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 1 214 kvm, varav 1 036 kvm utgör lägenhetsyta och 178 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

2	1 rum och kök
8	2 rum och kök
5	3 rum och kök
1	4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar.

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av styrelsen.

Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB f.d Visma Services AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-08-10.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1998-02-16.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar följer bostadsrättslagen och rättspraxis. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp. För bostadsrättslägenheter med balkong debiteras en underhållsavgift på högst 2% av gällande prisbasbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Azets Insight AB f.d Visma Services AB.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med minst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2017-06-20) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Robin Lundgren	Ordförande
Henric Larsson	Kassör
Sofia Lind	Ledamot
Eva-Lena van de Zande	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 st. exkl styrelsekonstitueringen, med den nya styrelsen. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorsuppleanter
Fredrik Åborg, MT Revision, extern revisor
Anders Johansson, intern revisor
Helene Iliste, intern suppleant

Valberedning
Johan Lundström
Lars Hammarström

Föreningens ekonomi

Årsavgifter
Årsavgifterna har varit oförändrade under 2017.

Fastighetsskatt
Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 315 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

Budget för nästa år
Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2018.

Ekonomisk förvaltning
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB f.d Visma Services AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen sålt och upplåtit råvinden till två nya lägenheter som förväntas färdigställas under 2018.

Renoveringar som är utförda:

- Nytt tak
- Nya säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter
- Källaren inredd med förråd och i samband med det:
 - Ommålning, pluggning av rätthål och dränering
 - Asbestsanering av äldre värme/vatten rör
 - Byte av samtliga värme- och vattenrör
 - Installation av rörelseaktiverad belysning.
 - Installation av permanenta avfuktare
- Nytt soprum inrett med ventilation och rymliga plastkärl
- Separat barnvagnsrum inrett
- Fastighetsboxar installerade i entrén

Pågående eller planerade byggen/renoveringar:

- Installation av hiss
- Renovering av trapphuset med ny färgsättning och förbättrad belysning på samtliga våningsplan

Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	24	22
Tillkommande medlemmar	2	1
Avgående medlemmar	-2	-2
Summa	24	21*

* Utgående värde 2016 felaktigt bör vara 24 st.

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, tkr	925	911	913	901
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 573	-34	26	45
Soliditet, %	66	49	49	49
Kassalikviditet, %	721	220	298	219
Underhållsfond, tkr	884	802	721	639
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 087	6 101	6 101	6 101
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	535	535	535	535
Genomsnittlig skuldränta, %	2,22	2,27	2,69	3,09
Taxeringsvärde, tkr	29 520	29 520	27 222	27 222

Definitioner av nyckeltal framgår av not 1.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	6 808 000	368 091	802 350	-1 461 564	-34 315	6 482 562
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			81 666			81 666
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-115 981	34 315	-81 666
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 376 000	8 256 000				9 632 000
Årets resultat					-1 572 935	-1 572 934
Belopp vid årets utgång	8 184 000	8 624 091	884 016	-1 577 545	-1 572 935	14 541 628

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-1 577 545
årets resultat	-1 572 934
Totalt	<u>-3 150 479</u>
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av fond för yttre underhåll ianspråktagas	-884 016
reserveras till fond för yttre underhåll	290 000
i ny räkning överförs	-2 552 063
Totalt	<u>-3 146 079</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	924 700	911 059
Övriga rörelseintäkter		10	4 400
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>924 710</u>	<u>915 459</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 042 915	-567 662
Övriga externa kostnader	4	-210 952	-119 728
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-130 530	-117 548
Summa rörelsekostnad		<u>-2 384 397</u>	<u>-804 938</u>
Rörelseresultat		<u>-1 459 687</u>	<u>110 521</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 235	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 483	-144 836
Summa finansiella poster		<u>-113 248</u>	<u>-144 836</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 572 935</u>	<u>-34 315</u>
Resultat före skatt		<u>-1 572 935</u>	<u>-34 315</u>
Årets resultat		<u>-1 572 935</u>	<u>-34 315</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	11 905 898	12 012 339
Inventarier, verktyg och installationer	6	232 704	197 633
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>12 138 602</u>	<u>12 209 972</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 138 602</u>	<u>12 209 972</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 962	-
Övriga fordringar		9 418 005	311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 575	32 759
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>9 456 542</u>	<u>33 070</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		618 781	1 055 224
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>618 781</u>	<u>1 055 224</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>10 075 323</u>	<u>1 088 294</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 213 925</u>	<u>13 298 266</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 184 000	6 808 000
Upplåtelseavgift		8 624 091	368 091
Fond för yttre underhåll		884 016	802 350
<i>Summa bundet eget kapital</i>		17 692 107	7 978 441
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 577 545	-1 461 564
Årets resultat		-1 572 935	-34 315
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-3 150 480	-1 495 879
Summa eget kapital		14 541 627	6 482 562
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	6 305 800	6 320 800
Övriga skulder		-30 000	-
<i>Summa långfristiga skulder</i>		6 275 800	6 320 800
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		30 000	-
Förskott från kunder		40 000	68 500
Leverantörsskulder		88 320	114 231
Skatteskulder		111 728	107 596
Övriga skulder		963 200	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		163 250	204 577
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 396 498	494 904
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 213 925	13 298 266

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-1 459 687	110 521
Erhållna räntor	28 235	-
Erlagda räntor	-141 483	-144 836
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	130 531	117 548
	<u>-1 442 404</u>	<u>83 233</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 442 404	83 233
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-9 423 471	-21 893
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	871 593	152 402
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-9 994 282	213 742
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-59 161	-168 575
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-59 161	-168 575
Finansieringsverksamheten		
Upplåtelse lägenheter	9 632 000	
Amortering av låneskulder	-15 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 617 000	-
Årets kassaflöde	-436 443	45 167
Likvida medel vid årets början	1 055 224	1 010 058
Likvida medel vid årets slut	618 781	1 055 225

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	100
Elementventiler	20
Inventarier	5
Installationer	10

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Hyror	359 917	347 640
Årsavgifter	554 256	554 066
Kravavgift	540	120
Öresutjämning	1	-
Övriga årsavgifter	9 240	9 233
Andrahandsuthyrning	746	
Summa	924 700	911 059

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Snöröjning	-	17 788
Städ	28 538	27 763
Övriga fastighetskostnader	541	5 213
Reparationer	100 029	79 738
Reparation byggnad	1 520 204	20 454
Serviceavtal	6 439	-
El	25 941	23 994
Fjärrvärme	195 734	185 964
Vatten	23 308	25 691
Sophämtning	16 033	10 444
Fastighetsförsäkring	25 130	23 720
Bredband	40 436	-
Kabel-Tv	4 342	51 929
Fastighetsskatt	56 240	55 489
Summa	2 042 915	528 187

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier	16 454	860
Förbrukningsmaterial	725	328
Porto	-	265
Revisionsarvode	19 000	16 300
Förvaltningsarvode	30 763	28 625
Konsultarvoden	134 985	91 976
Serviceavgift till branschorganisation	4 440	4 440
Bankkostnader	2 465	2 947
Övriga kostnader	2 119	13 462
Summa	210 951	159 203

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	13 915 741	13 915 741
	13 915 741	13 915 741
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-1 903 402	-1 796 962
- Årets avskrivning enligt plan	-106 441	-106 440
	-2 009 843	-1 903 402
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	11 905 898	12 012 339

Taxeringsvärde	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsbeteckning Astraea 10</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	10 789 000	10 789 000
Taxeringsvärde mark:	18 731 000	18 731 000
	<u>29 520 000</u>	<u>29 520 000</u>

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	26 000 000	26 000 000
Lokaler:	3 520 000	3 520 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
- Vid årets början	215 828	47 254
- Nyanskaffningar	59 161	168 575
Utgående anskaffningsvärde	<u>274 989</u>	<u>215 829</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
- Vid årets början	-18 195	-7 088
- Årets avskrivning enligt plan	-24 091	-11 107
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-42 286</u>	<u>-18 195</u>
Utgående redovisat värde	232 703	197 634

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta%	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2017 enl låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Stadshypotek	1,30	2018-03-01	10 000	1 990 000	2 000 000
Stadshypotek	1,30	2018-02-02	5 000	995 000	1 000 000
Stadshypotek	1,30	2018-01-30	-	400 000	400 000
Stadshypotek	1,20	2018-02-02	-	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	4,03	2022-10-30	-	1 920 800	1 920 800
Totalt			15 000	6 305 800	6 320 800

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	2017-12-31	2016-12-31
	8 900 000	8 900 000
Summa ställda säkerheter	8 900 000	8 900 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Underskrifter

Stockholm 2018 -

Robin Lundgren

Henric Larsson

Eva-Lena Van de Zande

Sofia Lind

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 -

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor