

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Astrea3, org. Nr. 702000-0928, får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 2016-01-01 -- 2016-12-31.

1. Verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades i sin äldsta form som en Bostadsförening (Bf Astrea nr 3 u.p.a.) när huset byggdes 1882-83. Föreningen omregistrerades under 2011 till en Bostadsrättsförening med namnet Bostadsrättsföreningen Astrea 3. Föreningen äger fastigheten Astraea 3 med adresserna Kungstengatan 51 och Teknologgatan 11, Stockholm.

Föreningen är i skattehänseende en "äkta bostadsrättsförening".

2. Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Tobias Lundqvist	ordförande
Liz Gref	sekreterare
Tibor Lakatos	kassör
Linda Jacobsson	suppleant
Oscar Södegren	suppleant

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden, varav 1 "per capsulam" (telefon/mail).

Föreningens firma tecknas enligt stadgarna av styrelsens tre ordinarie ledamöter gemensamt. Kassören har fullmakt för löpande ekonomisk verksamhet samt för undertecknande av underrättelser om pantförskrivning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj 2016.

Förvaltning

Föreningen förvaltas ekonomiskt och tekniskt av styrelsen.

Föreningen är medlem i "Bostadsrätterna" (f.d. SBC)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Vardia. (omförhandlas).

Föreningen har inga anställda.

Revision

Revisorer valda av föreningsstämman har varit Jörgen Götehed, BoRevision AB, med, ospecad medarbetare på BoRevision AB, som revisorssuppleant. ✕

Fastighetsunderhåll

Under året har inga större underhållsarbeten utförts, däremot har i samband med medlemmars renovering och försäkringsskada av kök/badrum bytts stammar som går genom de delar som har åtgärdats.

Bredband

Föreningen har ett gruppavtal avseende bredband (100 Mbps) och telefoni för samtliga lägenheter med Bredbandsbolaget med coaxialkabel till varje lägenhet. Fastigheten är ansluten till STOKAB fibernät s.k. "svart fiber" installerad (Stokab) vilket ger utrymme för kommande fiber till lägenheterna.

Ett avtal om TV finns sedan tidigare med Comhem.

Hemsida

Föreningens hemsida är www.astrea3.se

3. Medlemsinformation

Föreningens byggnad omfattar 20 bostäder (två sammanslagna) med en sammanlagd yta av ca 1535 kvm.

Specifikation av lägenheterna:

1 r o k	1 st
2 r o k	12 st
3 r o k	6 st
4 r o k	1 st (1 +3 rok)

Vissa lägenheter har modifierats av innehavare till att omfatta fler rum. Ovan specifikation avser uppgifter enligt föreningens ekonomiska plan.

Två lägenheter har överlåtits under året.

4. Flerårsöversikt

Åren 2013 och 2014 höjdes avgifterna för att intäkterna ska matcha utgifterna för löpande drift samt ränta och amortering på det periodiska underhållet.

Under våren 2015 genomfördes renovering av gårdsfasaden och fönster mot gården. Under 2016 har kostnader främst varit utbyte av vatten och avloppsledningar i samband med renovering av kök/badrum, samt höga självrisker då föreningen drabbats av vattenskada på äldre installationer.

Plan för kommande år finns i föreningens underhållsplan. <

Föreningen har tagit upp banklån om 2 miljoner kr, vilket kommer att amorteras på 30 år.

Föreningen har en påbörjad förhandling om upplåtelse av råvind. Endast en del av vinden är föremål för upplåtelse, då det enbart är de delar som ej utnyttjas för förråd som kan upplåtas. Vidare är det endast medlemmar som har lägenheterna högst upp som kan exploatera vinden för etagevåning då föreningen ej avser bygga hiss.

Styrelsens bedömning av den genomsnittliga årskostnaden för reparationer enligt underhållsplanen ligger på närmare 100 tkr per år vilket motsvarar ca 18 procent av avgiften.

Årsavgifter

De nuvarande avgifterna täcker inte fullt löpande driftkostnader och utgifter för ränta och amortering av lånet för periodiskt underhåll, varför styrelsen föreslår en höjning av avgiften med fem (5) procent.

Resultat och ställning

	2016	2015	2014
Nettoresultat, tkr	684	642	563
Rörelseresultat, tkr	-165	-1 653	-68
Resultat efter finansiella poster, tkr	-180	-1 668	-68
Balansomslutning, tkr	1 298	1 489	1 172

5. Förändringar eget kapital

	2016	2015
Belopp vid årets ingång	- 2 617 676	-949 989
Erlagda insatser/upplåtelseavgifter	0	
Resultatdisposition	0	
Årets resultat	-178 940	- 1 667 687
Belopp vid årets utgång	-2 796 616	- 2 617 676

6. Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat, - 178 940 kr

tillsammans med balanserat resultat - 1 127 166 kr

Behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning - 1 306 106 kr *yc*

Resultaträkning	Not	2016	2015
Nettoomsättning	1	684 231	642 090
Nettoresultat		684 231	642 090
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	2	746 319	2 192 417
Avskrivning	3	78 493	78 493
Fastighetsavgift/- skatt		24 860	23 340
Summa fastighetsavgifter		849 672	2 295 250
Rörelseresultat		165 441	-1 653 160
Finansiella poster			
Ränteintäkter		93	--
Räntekostnader		13 592	14 527
Resultat efter finansiella poster		- 178 940	- 1 667 687
Årets skatt		----	----
Årets resultat		- 178 940	- 1 667 687

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnad	4	739 554	818 047
Omsättningstillgångar			
Bank		556 379	671 059
Skattekonto		2 481	--
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		--	--
Summa Tillgångar		1 298 414	1 489 106
EGET KAPITAL & SKULDER			
Bundet Eget Kapital			
MedlemsInsatser		1 911 238	1 911 238
Fond för yttre underhåll		52 100	52 100
Fritt Eget Kapital			
Balanserat Resultat		- 2 617 676	- 949 989
Årets Resultat		- 178 940	- 1 667 687
Summa Eget Kapital		- 833 278	-654 338

Skulder

Skulder till kreditinstitut	5	1 899 998	1 966 666
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	6	231 693	176 777
Summa skulder		2 131 691	2 143 443
Summa Eget Kapital & Skulder		1 298 414	1 489 105



Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Beloppen redovisas i kronor om inget annat anges.


Föreningens tillgångar och skulder redovisas med nedskrivet anskaffningsvärde respektive nominellt belopp. Fordringar redovisas dock med belopp som beräknas inflyta.

Byggnad

Fastighetens byggnad med ingående långsiktigt underhåll och förbättringsåtgärder (utbyte elstigare, målning, utbyte rörstammar mm) skrivs av på 20 år baserat på anskaffningsvärdet för respektive åtgärd.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har inte något skattemässigt underskott. 



NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

	2016	2015
<u>Not 1 Intäkter</u>		
Netto omsättning		
Årsavgifter	647 0431	604 890
Bredbandsavgift	<u>37 200</u>	<u>37 200</u>
	684 231	642 090
<u>Not 2 Driftkostnader</u>		
Arvoden		
Styrelse	27 000	30 000
Revisor (extern)	14 375	14 125
Reparationer	296 685	114 457
<i>Smärre reparationer (9 tkr)</i>		
<i>Vatten, avlopp stammar (288 tkr)</i>		
<i>Besiktning fasad (12 tkr)</i>		
Omkostnader (netto)	17 892	20 851
<i>Bankavgifter (1 tkr), (domänavgift (1 tkr), medlemskap SBC (4 tkr), inköp gården, möbler, dator (12 tkr)</i>		
Fastighetsförsäkring	39 934	94 980
Trappstädning	22 026	21 486
Sophämtning	13 254	16 529
Värme	217 549	224 280
Vatten, avlopp, fastighetsel	41 323	34 541
Arbetsgivaravgift	8 483	9 426
(lägre arvode pga avgång under året)		
Bredband och TV	43 094	42 784
Summa driftkostnader	749 319	533 342

Not 4 Byggnad

Ingående anskaffningsvärde	1 569 859	1 569 859
Årets anskaffning		---
Ingående avskrivningar	- 751 811	-673 319
Årets avskrivning	- 78 493	- 78 493
Utgående planenligt restvärde byggnad	739 555	818 047

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 38 200 000 kr. Värdeår 1930.

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/småhus	---	---	---
Bostäder/hyreshus	13 200 000	25 000 000	38 200 000
Lokaler	---	---	---
	<u>13 200 000</u>	<u>25 000 000</u>	<u>38 200 000</u>

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	2016-12-31	2015-12-31
Swedbank	0,698	2017-02-28 (rörlig 3 mån)	1 899 998	1 996 666

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	2 000 000	2 000 000
Varav obelånade	---	---
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda avgifter	176 130	124 220
Upplupna kostnader	36 592	31 743
Kortfristiga skulder	16 583	18 426
Skatteskuld	<u>2 388</u>	<u>2 388</u>
	<u>231 693</u>	<u>176 777</u>

Upplupna kostnader är värmekostnad för december 2016.
Kortfristiga skulder är arbetsgivaravgift och innehållen källskatt med 16 583.-.
Skatteskulden är sista debiteringen av årets skatt som sker i januari nästföljande år.

Stockholm 2017-03-28


Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Astrea 3



Tobias Lundqvist
Ordförande




Liz Gref
Sekreterare



Tibor Lakatos
Kassör

Revisionsberättelsen beträffande denna årsredovisning har lämnats den 6/4 april 2017.



Jörgen Götehed
BoRevision AB



Budget 2017

Intäkter	
Avgifter ¹⁾	700 407
Ränteintäkt	
Summa Intäkter:	700 407
Utgifter	
Låneräntor	15 000
Amortering lån	66 000
Underhåll	
Reparationer	150 000
Driftskostnader	
Löner och arvoden	30 000
Omkostnader	40 000
Försäkring	35 000
Trappstädning	23 000
Renhållning	15 000
Värme	230 000
VA, El	40 000
Arb.giv. avg.	10 000
Bredband o TV	44 000
Skatter	25 000
Summa kostnader	723 000
Resultat avrundat	- 22 000

¹⁾ höjning avgift 5% från kv 3

Not 2) Försäkringskostnaden minskar pga byte försäkringsbolag



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Astrea 3, org.nr. 702000-0928

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Astrea 3 för år 2016.

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 2016 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 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 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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:

- 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. Risken 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Astrea 3 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

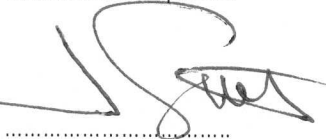
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Utän att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag notera att det inte föreslås någon avsättning till fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall det årligen avsättas ett belopp motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Stockholm den 6 april 2017



Jörgen Götehed

BoRevision AB