

Brf Astrakangatan

Org.nr: 769607-2854

Årsredovisning 2019

Räkenskapsåret 20190101 - 20191231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Astrakangatan, organisationsnummer 769607-2854, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Astrakangatan har registrerats hos Bolagsverket 2005-05-17 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Stillheten 2 avtal gäller till och med 2026-01-01.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Försäkring

Söderberg & Partners

Styrelse

Ledamot	Marleen Whiteley
Ledamot	Jörgen Göransson
Ledamot	Robert Olofsson
Ledamot	Magdalena Hillström
Ledamot	Anna Schrewelius
Suppleant	Peter Naessén

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09

Revisor

Extern Clas Niklasson, Grant Thornton Sweden AB

Information om fastigheten

Föreningens adresser:
Astrakangatan 110 A-E

Värdeår: 2007

Fastighetsbeteckning: Stillheten 2

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	5	230
2 rok	15	920
3 rok	5	395
Summa	25	1 545

Totalt antal bostadslägenheter: 25

Garage och P-platser

	Antal platser	Varav uthyr
	22	19

Totalyta (m²): 1 545

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 arbetade styrelsen med en del projekt.

Trottoaren och cykelparkeringar asfalterades. Det var väldigt uppskattad av föreningsmedlemmarna. Problematiken med mycket ogräs och svårigheter med snöröjningen på grund av det tidigare underlaget kunde åtgärdas.

Styrelsen har skrivit avtal med parkeringsbolaget Aimo Park för att skriva böter till utomstående som parkerar på våra uthyrda platser. Det är ingen kostnad till föreningen.

Styrelsen har gjort en stor amortering av 400 000 på ett av våra bostadslån. Beslutet togs eftersom vi har en bra ekonomi och en stor kassa. Vi har också tittat på underhållsplanen och konstaterade att det är bra läge nu får föreningen att amortera. Vi ökade kvartalsamorteringen av vårt längsta lån till 30 000. Vårt största lån omförhandlades, med en ränta av 0,91%.

Sopkärl för matavfall beställdes och används nu av våra föreningsmedlemmar.

Styrelsen ordnade en OVK och Energideklaration för Brf Astrakangatan, vilket genomfördes i maj.

Styrelsen satt ihop en välkomstkommitté för att välkomna nya medlemmar och svara på frågor.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	29	25 bostadsrätter
Tillkommande medlemmar under året	2	
Avgående medlemmar under året	1	30 medlemmar vid räkenskapsårets slut

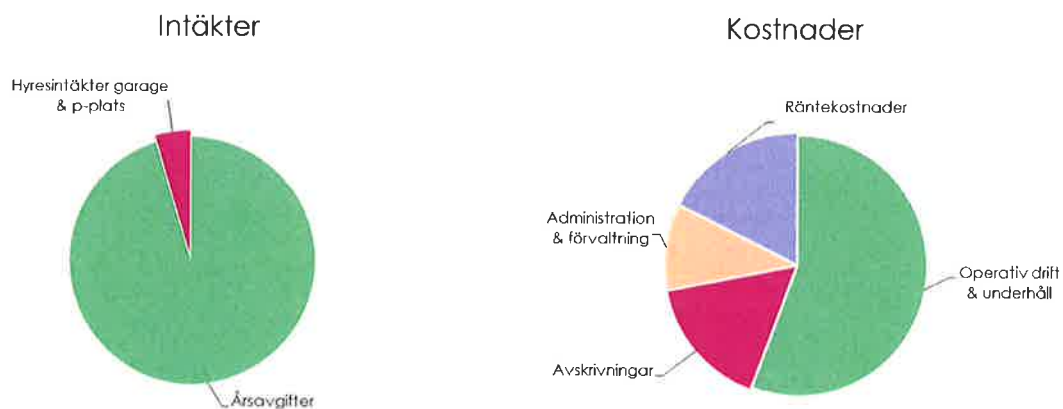
Under året har 1 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 521	1 518	1 524	1 522
Årsavgifter, tkr	1 445	1 445	1 445	1 445
Resultat efter finansiella poster, tkr	55	2	135	-10
Soliditet ¹ , %	58	57	57	57
Balansomslutning	47 115	47 660	47 860	47 584
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	936	936	936	936
Skuld/kvm bostadsrättsyta	12 517	12 853	12 893	12 932

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kommentarer till årets resultat och föreningens ekonomiska ställning



Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 520 000 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 425 000	2 560 000	700 176	-375 465	2 094
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			71 084	-71 084	
Balanseras i ny räkning				2 094	-2 094
Årets resultat					54 864
Belopp vid årets utgång	24 425 000	2 560 000	771 260	-444 455	54 864

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-444 455
Årets resultat	54 864
Totalt	-389 591

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	71 084
Balanseras i ny räkning	-460 675
Totalt	-389 591

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	1 521 280	1 518 355
Övriga rörelseintäkter		0	375
Summa Rörelseintäkter		1 521 280	1 518 730
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	2	-814 768	-883 713
Avskrivningar		-236 940	-236 940
Administration och förvaltning	3	-157 339	-120 805
Summa Rörelsekostnader		-1 209 047	-1 241 458
RÖRELSERESULTAT		312 233	277 272
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-257 369	-275 178
Summa Finansiella poster		-257 369	-275 178
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		54 864	2 094
RESULTAT FÖRE SKATT		54 864	2 094
ÅRETS RESULTAT		54 864	2 094

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	45 845 439	46 082 379
Summa materiella anläggningstillgångar		45 845 439	46 082 379
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 845 439	46 082 379
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		16	0
Skattefordringar		65	66
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	39 836	44 625
Summa kortfristiga fordringar		39 917	44 691
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 230 003	1 533 392
Summa kassa och bank		1 230 003	1 533 392
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 269 920	1 578 083
SUMMA TILLGÅNGAR		47 115 359	47 660 462

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		26 985 000	26 985 000
Fond för yttre underhåll		771 260	700 176
Summa bundet eget kapital		27 756 260	27 685 176
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-444 455	-375 465
Årets resultat		54 864	2 094
Summa fritt eget kapital		-389 591	-373 371
SUMMA EGET KAPITAL		27 366 669	27 311 805
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	19 218 102	19 738 102
Summa långfristiga skulder		19 218 102	19 738 102
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	120 000	120 000
Leverantörsskulder		27 037	50 724
Skatteskulder		34 663	18 308
Övriga skulder		125 683	125 083
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	223 205	296 440
Summa kortfristiga skulder		530 588	610 555
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 115 359	47 660 462

Noter

Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad	200	0,5

Not 1. Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter		
Bostäder	1 445 460	1 445 460
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	71 500	68 575
Övriga hyresintäkter	4 320	4 320
	75 820	72 895
Totalt nettoomsättning	1 521 280	1 518 355

Not 2. Operativ drift och underhåll	2019	2018
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	265 223	300 156
Vatten	25 454	25 952
Sophämtning	23 173	22 761
	313 850	348 869
Funktionell anläggningservice		
Hissbesiktning	8 824	8 435
Grundavtal hiss	9 762	9 762
	18 586	18 197
Köpta tjänster		
Snöröjning	43 766	32 665
Bevakningskostnader	3 898	3 898
	47 664	36 563
Övriga driftkostnader		
Försäkring	29 357	26 505
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	34 425	33 425
Tomträttsavgälder	84 900	84 900
Förbrukningsmaterial	0	1 700
	148 682	146 530
Reparation		
Byggnad	107 514	285 234
Hiss	0	10 066
El	143	3 127
Uppvärmning	14 238	17 851
VVS	2 555	0
Gård/trädgård	161 536	17 276
	285 986	333 554
Totalt operativ drift och underhåll	814 768	883 713

Not 3. Administration och förvaltning	2019	2018
Styrelsen		
Styrelsearvode	46 500	45 500
Sociala kostnader	12 952	12 759
	59 452	58 259
Medlems- och föreningsavgifter		
Bostadsrätterna	4 530	4 440
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	37 662	36 384
Extra ekonomisk förvaltning	3 850	5 100
	41 512	41 484
Revision		
Revisionsarvode	10 625	10 313
Övriga kostnader		
Bankkostnader	3 333	3 335
Föreningsomkostnader	0	344
Övriga omkostnader	37 887	2 630
	41 220	6 309
Totalt administration och förvaltning	157 339	120 805

Not 4. Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	47 389 000	47 389 000
Utgående anskaffningsvärden	47 389 000	47 389 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 306 621	- 1 069 681
Årets avskrivningar	- 236 940	- 236 940
Utgående avskrivningar	-1 543 561	-1 306 621
Redovisat värde vid årets slut	45 845 439	46 082 379
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	20 400 000	19 800 000
Taxeringsvärde mark	9 200 000	7 600 000
	29 600 000	27 400 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	29 600 000	27 400 000
	29 600 000	27 400 000

Not 5. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	10 117	9 117
FRUBO AB	3 301	9 753
Tomträttsavgäld	21 225	21 225
Bostadsrätterna	4 620	4 530
Förutbetalda räntor	573	0
Summa	39 836	44 625

Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31
Swedbank 2756139610	2024-09-25	0,91 %	7 800 000	8 200 000
Swedbank 2758144899	2020-03-25	1,17 %	4 120 724	4 120 724
Swedbank 2759014398	Rörligt	1,22 %	1 236 293	1 356 293
Swedbank 2850923992	2021-08-25	1,52 %	6 181 085	6 181 085
Summa skulder till kreditinstitut			19 338 102	19 858 102
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-120 000	-120 000
			19 218 102	19 738 102

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 18 738 102 kronor.

Not 7. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2019-12-31	2018-12-31
Revisionarvode	10 000	10 000
Styrelsearvode inkl. sociala kostnader	61 110	59 796
Fortum	40 690	48 121
Telge Energi	12 055	18 914
Upplupen utgiftsränta	20 184	36 656
Förskottsinsbetalda avgifter/hyror	60 764	111 490
ICE Pool	8 350	11 463
Stockholm Vatten & Avfall	10 052	0
Summa	223 205	296 440

Not 8. Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	20 604 000	20 604 000
Summa:	20 604 000	20 604 000

Underskrifter

Stockholm den 8 / 5 2020


Marleen Whiteley


Jörgen Göransson


Robert Olofsson


Magdalena Hillström


Anna Schrewelius

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- 05-19

Grant Thornton Sweden AB


Clas Niklasson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Astrakangatan
Org.nr. 769607-2854

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Astrakangatan för år 2019.

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 2019 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 revisionssed 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 misstag.

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 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Brf Astrakängatan för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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 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.

Norrköping den 19 maj 2020

Grant Thornton Sweden AB

Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR