

Årsredovisning för

# Brf Astraea

702002-4860

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	7-8
Upplysningar till balansräkning	9-11
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Astraea, 702002-4860 får härmed avge årsredovisning för 2014.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen registrerades år 28 juni 2010. Föreningens firma är Brf Astraea.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

### *Styrelsen*

Styrelse har haft följande sammanfattning:

#### *Ledamöter*

Eva Dahl

ordförande

Tony Yoh Jansson

Per Ankerton

Krister Dahl

Erica Striby

#### *Suppleanter*

Carl Axel Morvay

#### *Revisor*

Stefan Gustafsson

Styrelsen har haft 10 antal protokollförda sammanträden samt haft fortlöpande möten och mejlkonversationer.

### *Valberedning*

Valberedningen har bestått av en person.

### *Information om fastigheten*

Föreningen ombildades 1999 till Bostadsrättsföreningen Astraea. Hette tidigare Boföreningen Wasa u.p.a.

Föreningen är en äkta förening med 26 bostadsrätter. Av dessa är 3 st bostadsrättslokaler med fördelningen 1 st kafé, 1st restaurang och 1 st konsultverksamhet.

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Spolning samt genomgång av rörstammar. Konstaterad livslängd minst 10-15 år och beslut att spolning ska göras med intervall om 5-7 år för optimal livslängd.

Byte av termostater för samtliga radiatorer.

Underhållsplan beställd under räkenskapsåret och levererad under första kvartalet 2015.



**Flerårsöversikt / Nyckeltal**

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	1 425	1 292	1 268	1 277	1 209
Resultat efter finansiella poster, tkr	-179	-377	-201	-414	-175
Soliditet*, %	-13	9	3	1	9
Bostadsrättsyta	2 345	2 345	2 345	2 345	2 230
Total yta (bostäder och lokaler)	2 345	2 345	2 345	2 345	2 345
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	548	522	512	502	528
Lån / kvm bostadsrättsyta	2 488	2 488	2 147	2 150	2 106
Fastighetens belåningsgrad, %	11,00	11,00	11,00	11,00	10,00
Taxeringsvärde, tkr	51 729	51 729	45 292	45 292	45 292
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	3 258	3 258	3 258	3 258	3 258
Avskrivning / kvm total yta	103	103	103	107	100
Elkostnad / kvm total yta	16	20	19	22	28
Värmekostnad / kvm total yta	121	133	139	135	152
Vattenkostnad / kvm total yta	7	23	26	23	21

\*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

**Föreningens planerade underhåll**

Enligt underhållsplan.

**Resultatdisposition**

Belopp i kr

Till föreningstämman förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-3 778 702
årets resultat	-178 836
<b>Totalt</b>	<b>-3 957 538</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av föreningens resultat:

uttag ur yttre fond	-
balanseras i ny räkning	-3 957 538
<b>Summa</b>	<b>-3 957 538</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	1 424 890	1 291 842
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 424 890</b>	<b>1 291 842</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-1 053 744	-991 605
Övriga externa kostnader	5	-180 236	-269 738
Personalkostnader	2	-25 985	-37 388
Av- och nedskrivningar	6	-240 878	-240 877
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 500 843</b>	<b>-1 539 608</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-75 953</b>	<b>-247 766</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		272	265
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-103 155	-129 990
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-102 883</b>	<b>-129 725</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-178 836</b>	<b>-377 491</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-178 836</b>	<b>-377 491</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-178 836</b>	<b>-377 491</b>

λ

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	4 504 863	4 745 741
Summa materiella anläggningstillgångar		4 504 863	4 745 741
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		4 504 863	4 745 741
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		4 382	3 026
Övriga fordringar	7	40 708	40 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	107 074	92 101
Summa kortfristiga fordringar		152 164	135 563
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		728 919	739 868
Summa kassa och bank		728 919	739 868
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		881 083	875 431
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		5 385 946	5 621 172

1

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>9</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsavgifter		3 258 307	3 258 307
Summa bundet eget kapital		3 258 307	3 258 307
<b><i>Ansamlad vinst / förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-3 778 702	-3 401 211
Årets resultat		-178 836	-377 491
Summa fritt eget kapital		-3 957 538	-3 778 702
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-699 231</b>	<b>-520 395</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	10	5 835 046	5 835 046
Summa långfristiga skulder		5 835 046	5 835 046
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		50 886	83 747
Skatteskulder		208	47
Övriga kortfristiga skulder	11	15 000	15 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	184 037	207 727
Summa kortfristiga skulder		250 131	306 521
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 385 946</b>	<b>5 621 172</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	5 836 000	5 836 000
	<b>5 836 000</b>	<b>5 836 000</b>

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga /

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-178 836	-377 491
Avskrivningar	240 878	240 878
	<u>62 042</u>	<u>-136 613</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<u>62 042</u>	<u>-136 613</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-16 600	-13 165
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-56 390	43 477
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<u>-10 948</u>	<u>-106 301</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering	-	-4 428 573
Nya lån	-	5 227 775
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<u>-</u>	<u>799 202</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<u>-10 948</u>	<u>692 901</u>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<u>739 867</u>	<u>46 966</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>728 919</u>	<u>739 867</u>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om då skillnaderna mellan jämförelsetalen är små eller inga.

#### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som 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.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1 %
-Fastighetsförbättringar	1 - 6,67 %
-Installationer	5 %

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 2 Anställda och personalkostnader

#### **Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Löner, arvoden och andra ersättningar:		
Arvoden	-	-
	<u>23 000</u>	<u>32 000</u>
	23 000	32 000
Sociala kostnader	<u>2 985</u>	<u>5 388</u>
	<b>25 985</b>	<b>37 388</b>

Föreningen har inga anställda.



### Not 3 Nettoomsättning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 052 521	1 002 432
Årsavgifter, lokaler	233 264	222 156
Hysesintäkter, lokaler	73 661	67 253
Övriga intäkter	65 444	-
	<u>1 424 890</u>	<u>1 291 841</u>

### Not 4 Fastighetskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel	47 290	116 478
Reparationer	212 893	236 324
Underhåll	190 203	25 222
Taxebundna kostnader	456 423	473 391
Försäkring och tomträttsavgäld	51 654	45 070
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	95 281	95 120
	<u>1 053 744</u>	<u>991 605</u>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Administrationskostnader	-	547
Självrisker, kundförluster och liknande	-	43 469
Förvaltningskostnader	122 920	146 048
Övriga externa tjänster	49 177	70 838
Övriga externa kostnader	8 141	8 835
	<u>180 238</u>	<u>269 737</u>

## Upplysningar till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	3 134 385	3 134 385
	<u>3 134 385</u>	<u>3 134 385</u>
Ack avskrivningar byggnad enligt plan:	-188 064	-156 720
-Årets avskrivning enligt plan	-31 343	-31 344
	<u>-219 407</u>	<u>-188 064</u>
<i>Fastighetsförbättringar</i>		
Ack anskaffningsvärde	3 202 215	3 202 215
	<u>3 202 215</u>	<u>3 202 215</u>
Ack avskrivningar fastighetsförbättringar enligt plan:	-1 926 491	-1 733 083
-Årets avskrivning enligt plan	-193 409	-193 408
	<u>-2 119 900</u>	<u>-1 926 491</u>
<i>Inventarier och verktyg</i>		
Ack anskaffningsvärde	114 780	114 780
	<u>114 780</u>	<u>114 780</u>
Ack avskrivningar markanläggning enligt plan:	-114 780	-114 780
	<u>-114 780</u>	<u>-114 780</u>
<i>Installationer</i>		
Ack anskaffningsvärde	322 500	322 500
	<u>322 500</u>	<u>322 500</u>
Ack avskrivningar installationer enligt plan:	-48 375	-32 250
-Årets avskrivning enligt plan	-16 125	-16 125
	<u>-64 500</u>	<u>-48 375</u>
<i>Mark</i>	249 571	249 571
	<u>249 571</u>	<u>249 571</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 504 864</b>	<b>4 745 741</b>

### Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	18 000 000	3 565 000	21 565 000
Mark	27 000 000	3 164 000	30 164 000
<b>Summa</b>	<b>45 000 000</b>	<b>6 729 000</b>	<b>51 729 000</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	40 708	40 436
	<b>40 708</b>	<b>40 436</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkring	43 999	43 240
Förvaltning	29 063	-
Kabel-TV	7 454	-
Bahnhof	12 433	-
Anticimex	14 125	-
	<b>107 074</b>	<b>43 240</b>

### Not 9 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	108 307	3 150 000	-	-3 401 211	-377 491
Resultatdisposition				-377 491	377 491
Årets resultat					-178 836
	<b>108 307</b>	<b>3 150 000</b>	<b>-</b>	<b>-3 778 702</b>	<b>-178 836</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Löptid</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>Förändring</i>	<i>2014-12-31</i>
SEB	1,52 %	Rörlig	500 000	-	500 000
SEB			203 140	-	203 140
SEB		2016-04-38	350 000	-	350 000
SEB		2018-04-28	4 481 906	-	4 481 906
SEB		2020-04-28	300 000	-	300 000
			<b>5 835 046</b>	<b>-</b>	<b>5 835 046</b>

### *Kortfristig del av långfristig skuld*

#### *Långgivare*

SEB	-
-----	---

### Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Mottagna depositioner	15 000	15 000
	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	40 708	40 436
	<u>40 708</u>	<u>40 436</u>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkring	43 999	43 240
Förvaltning	29 063	-
Kabel-TV	7 454	-
Bahnhof	12 433	-
Anticimex	14 125	-
	<u>107 074</u>	<u>43 240</u>

### Not 9 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	108 307	3 150 000	-	-3 401 211	-377 491
Resultatdisposition				-377 491	377 491
Årets resultat					-178 836
	<u>108 307</u>	<u>3 150 000</u>	<u>-</u>	<u>-3 778 702</u>	<u>-178 836</u>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Löptid	2013-12-31	Förändring	2014-12-31
SEB	1,52 %	Rörlig	500 000	-	500 000
SEB			203 140	-	203 140
SEB		2016-04-38	350 000	-	350 000
SEB		2018-04-28	4 481 906	-	4 481 906
SEB		2020-04-28	300 000	-	300 000
			<u>5 835 046</u>	<u>-</u>	<u>5 835 046</u>

### Kortfristig del av långfristig skuld

Långgivare

SEB

-

### Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Mottagna depositioner	15 000	15 000
	<u>15 000</u>	<u>15 000</u>

λ

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntor	3 030	4 097
Förutbetalda hyror och avgifter	125 454	145 984
Värme	32 924	-
Vatten	1 905	-
El	3 186	-
Snöskottning	2 538	-
Revisionsarvode	15 000	20 000
	<hr/>	<hr/>
	184 037	170 081

### Underskrifter

STOCKHOLM, 2015-04-21

Ort och datum

Eva Dahl  
Styrelseledamot

Tony Yoh Jansson  
Styrelseledamot

Per Ankerton  
Styrelseledamot

Krister Dahl  
Styrelseledamot

Erica Striby  
Styrelseledamot

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 april 2015

Stefan Gustafsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i Brf Astraea

Org.nr 702002-4860

---

#### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Astraea för år 2014.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorernas ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

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 2014 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.

*Upplysning av särskild betydelse*

Som framgår av årsredovisningens balansräkning redovisar föreningen ett negativt eget kapital.

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Astraea för år 2014.

*Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

*Revisorernas ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

*Uttalanden*

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

Norrköping den 22 april 2015

  
Stefan Gustafsson  
Auktoriserad revisor