

Årsredovisning för

Brf Astraea

702002-4860

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|--|------|
| 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 2015.

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

Per Ankerton

ordförande

Åsa Falkman

Jakob Lindberg

Carl Axel Morvay

Krister Dahl

Revisor

Stefan Gustafsson

Styrelsen har haft 9 antal protokollförda sammanträden samt haft fortlöpande möten och mejlkonversationer.

Valberedning

Valberedningen har bestått av två 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.

Föreningen har valt att redovisa i enlighet med regelverket K2 vilket kan innebära flukturerande resultat under åren då endast ny- och tillbyggnationer är aktiverbara, övriga underhåll kostnadsförs oavkortat.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har det genomförts OVK-Besiktning, brandskyddskontroll samt statusbesiktning av föreningens båda hissar.

I föreningens tvättstuga har båda tvättmaskinerna bytts ut.

Flerårsöversikt / Nyckeltal

| | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr | 1 483 | 1 425 | 1 292 | 1 268 | 1 277 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 102 | -179 | -377 | -201 | -414 |
| Soliditet*, % | -12 | -13 | 9 | 3 | 1 |
| | | | | | |
| Bostadsrättsyta | 2 345 | 2 345 | 2 345 | 2 345 | 2 345 |
| Total yta (bostäder och lokaler) | 2 345 | 2 345 | 2 345 | 2 345 | 2 345 |
| Årsavgift / kvm bostadsrättsyta | 548 | 548 | 522 | 512 | 502 |
| Lån / kvm bostadsrättsyta | 2 275 | 2 488 | 2 488 | 2 147 | 2 150 |
| Fastighetens belåningsgrad, % | 10,00 | 11,00 | 11,00 | 11,00 | 11,00 |
| Taxeringsvärde, tkr | 51 729 | 51 729 | 51 729 | 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 | 103 | 107 |
| | | | | | |
| Elkostnad / kvm total yta | 14 | 16 | 20 | 19 | 22 |
| Värmekostnad / kvm total yta | 121 | 121 | 133 | 139 | 135 |
| Vattenkostnad / kvm total yta | 19 | 7 | 23 | 26 | 23 |

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Föreningens planerade underhåll

Enligt underhållsplan.

Resultatdisposition

| | <i>Belopp i kr</i> |
|---|--------------------|
| Till förestämmandets förfogande står följande medel: | |
| balanserat resultat | -3 957 538 |
| årets resultat | 102 023 |
| Totalt | -3 855 515 |
| Styrelsen föreslår följande behandling av föreningens resultat: | |
| uttag ur yttre fond | - |
| balanseras i ny räkning | -3 855 515 |
| Summa | -3 855 515 |

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

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2015-01-01- 2015-12-31</i> | <i>2014-01-01- 2014-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 3 | 1 483 483 | 1 424 890 |
| Övriga rörelseintäkter | | 20 049 | - |
| Summa rörelseintäkter | | <u>1 503 532</u> | <u>1 424 890</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 4 | -891 624 | -1 053 744 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -221 539 | -180 236 |
| Personalkostnader | 2 | - | -25 985 |
| Av- och nedskrivningar | 6 | -240 878 | -240 878 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-1 354 041</u> | <u>-1 500 843</u> |
| Rörelseresultat | | <u>149 491</u> | <u>-75 953</u> |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 271 | 272 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -47 739 | -103 155 |
| Summa finansiella poster | | <u>-47 468</u> | <u>-102 883</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>102 023</u> | <u>-178 836</u> |
| Resultat före skatt | | <u>102 023</u> | <u>-178 836</u> |
| Årets resultat | | <u>102 023</u> | <u>-178 836</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2015-12-31</i> | <i>2014-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och märk | 6 | 4 263 985 | 4 504 863 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 4 263 985 | 4 504 863 |
| Summa anläggningstillgångar | | 4 263 985 | 4 504 863 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 10 870 | 4 382 |
| Övriga fordringar | 7 | 40 979 | 40 708 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 109 961 | 107 074 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 161 810 | 152 164 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 591 747 | 728 919 |
| Summa kassa och bank | | 591 747 | 728 919 |
| Summa omsättningstillgångar | | 753 557 | 881 083 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 5 017 542 | 5 385 946 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2015-12-31</i> | <i>2014-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | 9 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsavgifter | | 3 258 307 | 3 258 307 |
| Summa bundet eget kapital | | <u>3 258 307</u> | <u>3 258 307</u> |
| <i>Ansamlad vinst / förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -3 957 538 | -3 778 702 |
| Årets resultat | | 102 023 | -178 836 |
| Summa fritt eget kapital | | <u>-3 855 515</u> | <u>-3 957 538</u> |
| Summa eget kapital | | <u>-597 208</u> | <u>-699 231</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 5 335 046 | 5 835 046 |
| Summa långfristiga skulder | | <u>5 335 046</u> | <u>5 835 046</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 109 812 | 50 886 |
| Skatteskulder | | 806 | 208 |
| Övriga kortfristiga skulder | 11 | 15 000 | 15 000 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 154 086 | 184 037 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>279 704</u> | <u>250 131</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>5 017 542</u> | <u>5 385 946</u> |

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

| | <i>2015-12-31</i> | <i>2014-12-31</i> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 5 836 000 | 5 836 000 |
| | <u>5 836 000</u> | <u>5 836 000</u> |

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | 2015-01-01- 2015-12-31 | 2014-01-01- 2014-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 102 023 | -178 836 |
| Avskrivningar | 240 878 | 240 878 |
| | <u>342 901</u> | <u>62 042</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | <u>342 901</u> | <u>62 042</u> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | -9 646 | -16 600 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | 29 573 | -56 390 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | <u>362 828</u> | <u>-10 948</u> |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering | -500 000 | |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | <u>-500 000</u> | <u>-</u> |
| Årets kassaflöde | <u>-137 172</u> | <u>-10 948</u> |
| Likvida medel vid årets början | 728 919 | 739 868 |
| Likvida medel vid årets slut | <u>591 747</u> | <u>728 920</u> |

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas 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 % |

Upplýsningar till resultaträkning

Not 2 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| | <i>2015-01-01- 2015-12-31</i> | <i>2014-01-01- 2014-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Löner, arvoden och andra ersättningar: | - | - |
| Arvoden | - | 23 000 |
| | - | 23 000 |
| Sociala kostnader | - | 2 985 |
| | - | 25 985 |

Föreningen har inga anställda.

Not 3 Nettoomsättning

| | 2015-01-01- 2015-12-31 | 2014-01-01- 2014-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 052 508 | 1 052 521 |
| Årsavgifter, lokaler | 233 268 | 233 264 |
| Hysesintäkter, lokaler | 71 284 | 73 661 |
| Försäkringsersättning | 20 049 | - |
| Övriga intäkter | 126 423 | 65 444 |
| | <u>1 503 532</u> | <u>1 424 890</u> |

Not 4 Fastighetskostnader

| | 2015-01-01- 2015-12-31 | 2014-01-01- 2014-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel | 70 851 | 47 290 |
| Reparationer | 76 021 | 212 893 |
| Underhåll | 124 977 | 190 203 |
| Taxebundna kostnader | 468 197 | 456 423 |
| Försäkring och tomträttsavgäld | 55 699 | 51 654 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | 95 879 | 95 281 |
| | <u>891 624</u> | <u>1 053 744</u> |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2015-01-01- 2015-12-31 | 2014-01-01- 2014-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Självrisker, kundförluster och liknande | 24 538 | - |
| Förvaltningskostnader | 129 377 | 122 920 |
| Övriga externa tjänster | 61 416 | 49 177 |
| Övriga externa kostnader | 6 208 | 8 139 |
| | <u>221 539</u> | <u>180 236</u> |

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <i>Byggnad</i> | | |
| Anskaffningsvärde | <u>3 134 385</u> | <u>3 134 385</u> |
| | 3 134 385 | 3 134 385 |
| Ack avskrivningar byggnad enligt plan: | -219 407 | -188 063 |
| -Årets avskrivning enligt plan | <u>-31 344</u> | <u>-31 344</u> |
| | -250 751 | -219 407 |
| <i>Fastighetsförbättringar</i> | | |
| Ack anskaffningsvärde | <u>3 202 215</u> | <u>3 202 215</u> |
| | 3 202 215 | 3 202 215 |
| Ack avskrivningar fastighetsförbättringar enligt plan: | -2 119 900 | -1 926 491 |
| -Årets avskrivning enligt plan | <u>-193 409</u> | <u>-193 409</u> |
| | -2 313 309 | -2 119 900 |
| <i>Inventarier och verktyg</i> | | |
| Ack anskaffningsvärde | <u>114 780</u> | <u>114 780</u> |
| | 114 780 | 114 780 |
| Ack avskrivningar markanläggning enligt plan: | -114 780 | -114 780 |
| | <u>-114 780</u> | <u>-114 780</u> |
| <i>Installationer</i> | | |
| Ack anskaffningsvärde | <u>322 500</u> | <u>322 500</u> |
| | 322 500 | 322 500 |
| Ack avskrivningar installationer enligt plan: | -64 500 | -48 375 |
| -Årets avskrivning enligt plan | <u>-16 125</u> | <u>-16 125</u> |
| | -80 625 | -64 500 |
| <i>Mark</i> | 249 570 | 249 571 |
| Redovisat värde vid årets slut | <u>4 263 985</u> | <u>4 504 864</u> |

Taxeringsvärden

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

Not 7 Övriga fordringar

| | | |
|-------------|---------------|---------------|
| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| Skattekonto | 40 979 | 40 708 |
| | <u>40 979</u> | <u>40 708</u> |

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|-------------|----------------|----------------|
| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| Försäkring | 60 527 | 43 999 |
| Förvaltning | 29 063 | 29 063 |
| Com Hem | 5 426 | 7 454 |
| Bahnhof | 14 945 | 12 433 |
| Anticimex | | 14 125 |
| | <u>109 961</u> | <u>107 074</u> |

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 | - | -3 778 702 | -178 836 |
| Resultatdisposition | | | | -178 836 | 178 836 |
| Årets resultat | | | | | -102 023 |
| | <u>108 307</u> | <u>3 150 000</u> | - | <u>-3 957 538</u> | <u>-102 023</u> |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| <i>Långgivare</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Löptid</i> | <i>2014-12-31</i> | <i>Förändring</i> | <i>2015-12-31</i> |
|-------------------|------------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| SEB | 1,16% | 2015-11-28 | 500 000 | -500 000 | - |
| SEB | 0,59% | 2017-04-28 | 203 140 | - | 203 140 |
| SEB | 0,59% | 2017-04-28 | 350 000 | - | 350 000 |
| SEB | 0,74% | 2016-04-28 | 4 481 906 | - | 4 481 906 |
| SEB | 0,94% | 2016-10-28 | 300 000 | - | 300 000 |
| | | | <u>5 835 046</u> | <u>-500 000</u> | <u>5 335 046</u> |

Kortfristig del av långfristig skuld

Långgivare

SEB

-

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

| | | |
|-----------------------|---------------|---------------|
| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| Mottagna depositioner | 15 000 | 15 000 |
| | <u>15 000</u> | <u>15 000</u> |

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

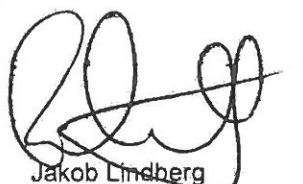
| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Upplupna räntor | 1 543 | 3 030 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 104 987 | 125 454 |
| Värme | 28 223 | 32 924 |
| Vatten | | 1 905 |
| El | 2 774 | 3 186 |
| Snöskottning | 1 559 | 2 538 |
| Revisionsarvode | 15 000 | 15 000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 154 086 | 184 037 |

Underskrifter

STOCKHOLM, 2016-04-18
Ort och datum



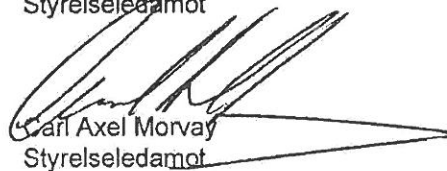
Per Ankerton
Ordförande



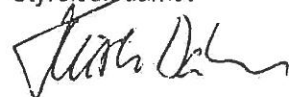
Jakob Lindberg
Styrelseledamot



Asa Falkman
Styrelseledamot

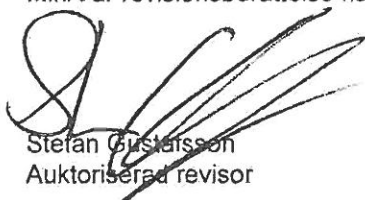


Carl Axel Morvay
Styrelseledamot



Krister Dahl
Styrelseledamot

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/4 2016



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 2015.

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 2015 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.

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 2015.

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 revisionsd 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 bostadsrättslagen.


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 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 19 april 2016



Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor