

Årsredovisning 2020

BRF ASTRAEA

702002-4860



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ASTRAEA

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1999-09-22.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Astraea 1 på adressen Upplandsgatan 26 och Kungsstengatan 55 i Stockholm. Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 2 345 kvm, fördelat på 23 st lägenheter om totalt 1 968 kvm och 3 st lokaler om totalt 377 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Rewend Mahmud	Ordförande
Maximilian Lartell	Ledamot
Michelle Jeng	Ledamot
Robin Stagh	Ledamot
Carl-Axel Morvay	Avgått på grund av flytt
Håkan Edström	Avgått på grund av flytt

REVISORER

Stefan Gustafsson	Auktoriserad Revisor
-------------------	----------------------

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 319 540	1 369 692	1 398 212	1 501 866
Resultat efter fin. poster	125 194	-182 352	-50 721	207 869
Soliditet, %	-12	-15	-11	-10
Taxeringsvärde	83 000 000	83 000 000	58 839 000	58 839 000
Bostadsyta inkl lokaler, kvm	2 345	2 345	2 345	2 345
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta inkl lokaler, kr	473	488	495	535
Lån per kvm bostadsrättsyta inkl lokaler, kr	2 275	2 275	2 275	2 275
Genomsnittlig skuldränta, %	0,56	1,30	0,94	0,81
Belåningsgrad, %	167,11	164,68	159,33	149,33

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	108 307	-	-	108 307
Upplåtelseavgifter	3 150 000	-	-	3 150 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-3 839 534	-182 352	-	-4 021 885
Årets resultat	-182 352	182 352	125 194	125 194
Eget kapital	-763 578	0	125 194	-638 385

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 021 885
Årets resultat	125 194
Totalt	-3 896 692

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-3 896 692
	-3 896 692

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
	2		
Nettoomsättning		1 319 540	1 369 692
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 319 540	1 369 692
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 019 180	-1 275 663
Övriga externa kostnader	7	-81 437	-81 902
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-63 168	-124 909
Summa rörelsekostnader		-1 163 785	-1 482 473
RÖRELSERESULTAT		155 755	-112 782
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-30 561	-69 570
Summa finansiella poster		-30 561	-69 570
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		125 194	-182 352
ÅRETS RESULTAT		125 194	-182 352

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	3 192 608	3 239 648
Maskiner och inventarier	10	161 244	177 372
Summa materiella anläggningstillgångar		3 353 852	3 417 020
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 353 852	3 417 020
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 255	64 090
Övriga fordringar	11	41 265	47 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	297 736	126 344
Summa kortfristiga fordringar		366 256	238 089
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 444 301	1 325 857
Summa kassa och bank		1 444 301	1 325 857
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 810 557	1 563 946
SUMMA TILLGÅNGAR		5 164 409	4 980 966

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 258 307	3 258 307
Summa bundet eget kapital		3 258 307	3 258 307
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 021 885	-3 839 534
Årets resultat		125 194	-182 352
Summa fritt eget kapital		-3 896 692	-4 021 885
SUMMA EGET KAPITAL		-638 385	-763 578
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	553 140	5 335 046
Övriga långfristiga skulder		15 000	15 000
Summa långfristiga skulder		568 140	5 350 046
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 781 906	0
Leverantörsskulder		81 950	94 489
Skatteskulder		189 514	103 022
Övriga kortfristiga skulder		6 101	6 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	175 183	190 886
Summa kortfristiga skulder		5 234 654	394 498
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 164 409	4 980 966

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Astraea har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1-5 %
Maskiner och inventarier	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler	169 996	78 382
Årsavgifter, bostäder	899 904	935 418
Årsavgifter, lokaler	209 928	209 928
Övriga intäkter	39 712	145 964
Summa	1 319 540	1 369 692

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	17 360	17 355
Fastighetsskötsel	37 240	39 559
Städning	65 129	63 423
Trädgårdsarbete	17 594	53 168
Övrigt	2 438	0
Summa	139 761	173 505

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Försäkringsskador	49 038	0
Reparationer	59 341	219 838
Vattenskada	3 893	0
Summa	112 272	219 838

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	43 238	52 508
Sophämtning	11 725	77 336
Uppvärmning	291 766	306 085
Vatten	62 835	60 162
Summa	409 564	496 091

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	47 625	50 318
Fastighetsförsäkringar	65 671	61 182
Fastighetsskatt	194 736	197 791
Kabel-TV	23 505	22 938
Självrisker	23 600	54 000
Övrigt	2 446	0
Summa	357 583	386 229

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	929	475
Kameral förvaltning	46 168	44 720
Revisionsarvoden	16 250	15 625
Övriga förvaltningskostnader	18 090	21 082
Summa	81 437	81 902

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	30 077	69 570
Övriga räntekostnader	484	0
Summa	30 561	69 570

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	6 586 171	6 586 171
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 586 171	6 586 171
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 346 522	-3 237 741
Årets avskrivning	-47 040	-108 781
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 393 562	-3 346 522
Utgående restvärde enligt plan	3 192 608	3 239 648
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>249 571</i>	<i>249 571</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 200 000	30 200 000
Taxeringsvärde mark	52 800 000	52 800 000
Summa	83 000 000	83 000 000
NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	437 280	437 280
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	437 280	437 280
Ingående ackumulerad avskrivning	-259 908	-243 780
Avskrivningar	-16 128	-16 128
Utgående ackumulerad avskrivning	-276 036	-259 908
Utgående restvärde enligt plan	161 244	177 372
NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	41 265	41 265
Vidarefakturerering	0	6 390
Summa	41 265	47 655

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	12 294	12 295
Fastighetsskötsel	9 656	0
Försäkringspremier	67 549	52 161
Förvaltning	13 191	11 542
Kabel-TV	5 953	5 876
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	189 093	44 470
Summa	297 736	126 344

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
SEB	2022-10-28	0,57 %	203 140	203 140
SEB	2022-10-28	0,57 %	350 000	350 000
SEB	2021-01-28	0,55 %	4 481 906	4 481 906
SEB	2021-04-28	0,81 %	300 000	300 000
Summa			5 335 046	5 335 046

Varav kortfristig del

4 781 906

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	16 000	16 000
El	4 714	3 397
Förutbetalda avgifter/hyror	98 261	106 261
Uppvärmning	38 443	40 088
Utgiftsräntor	5 328	13 349
Vatten	10 483	9 999
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 954	1 792
Summa	175 183	190 886

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	5 836 000	5 836 000
Summa	5 836 000	5 836 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Maximilian Skoglund Lartell
Ledamot

Michelle Jeng
Ledamot

Rewend Mahmud
Ordförande

Robin Stagh
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor