

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Astrea3, org. Nr. 702000-0928, får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 2014-01-01 -- 2014 -12-31.

Förvaltningsberättelse

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 Kungstensgatan 51 och Teknologgatan 11, Stockholm.

Föreningen är i skattechänseende en "äkta bostadsrättsförening".

2. Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Caroline Raning	ordförande
Tobias Lundqvist	sekreterare
Tibor Lakatos	kassör
Linda Jacobsson	suppleant
Therese Eijvergård Södergren	suppleant


Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, varav 6 "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 6 maj 2014.

Förvaltning

Föreningen förvaltas ekonomiskt och tekniskt av styrelsen.
Föreningen är medlem av "Bostadsrätterna" (f.d. SBC)
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget If.
Föreningen har inga anställda. 



Revision

Revisorer valda av föreningsstämman har varit Marcus Noreby, BoRevision AB, med, ospecad medarbetare på BoRevision AB, som revisorsuppleant. Sedan föregående årstämma har personalbyte skett på Borevision AB varvid Jörgen Götehed på Borevision AB går in som revisor.

Fastighetsunderhåll

Under året har en rad åtgärder för löpande underhåll gjorts. Exempelvis har stambyte skett i ett antal lägenheter. En köksstam har bytts ut efter en mindre vattenläcka och badrumsstammar har bytts i samband med renovering.

Styrelsen har tagit hjälp av en konsult för att genomföra lägenhetsbesiktningar, i huvudsak för att få en statusgenomgång vad gäller installationer i kök och badrum, samt ventilation för att kunna identifiera eventuella brister och agera proaktivt.

Bredband

Föreningen har ett gruppavtal avseende bredband (100 Mbps) och telefoni för samtliga lägenheter med Bredbandsbolaget.

Fastigheten är ansluten till STOKAB fibernät och ett fastighetsnät finns installerat.

Dessutom finns en s.k. "svart fiber" installerad (Stokab) vilket ger utrymme för kommande fiber till varje lägenhet.

Ett avtal om TV finns sedan tidigare med Comhem.

Hemsida

Föreningens hemsida är www.astrea3.se

3. Medlemsinformation

Föreningens byggnad omfattar 21 bostäder (två sammanslagna) med en sammanlagd yta av ca 1535 kvm.

Specifikation av lägenheterna:

1 r o k	2 st
2 r o k	12 st
3 r o k	7 st

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

Föreningen har nu förbrukat merparten av de extraordinära medel på ca 1,5 miljoner kr som tidigare år skapats med försäljning av lokalen och uppgörelsen med försäkringsbolaget efter branden. De senaste två åren har avgifterna höjts för att intäkterna ska matcha utgifterna för löpande drift och underhåll. Under 2014 har dock intäkterna varit i nivå med utgifterna .

Under våren 2015 genomförs renovering av gårdsfasaden. Eventuellt målas delar av fasaden ut mot gatan i samband med detta. Plan för kommande år finns i föreningens underhållsplan.

Renovering av gårdsfasaden innebär en investering om ca 1,5 miljoner kr. Föreningen har i mars 2015 tagit upp ett banklån, vilket kommer att amorteras med 75 tkr per år, motsvarande den tekniska livslängden på 20 år.

Styrelsens bedömning av den genomsnittliga årskostnaden för reparationer enligt underhållsplanen ligger på närmare 100 tkr per år vilket motsvarar ca 18 procent av avgiften. Styrelsen föreslår därför en höjning av avgiften för att skapa en buffert för kommande underhållsarbeten.

Årsavgifter

Styrelsen föreslår att avgiften höjs från tredje kvartalet 2015 med 15 procent i enlighet med bilagda budget.

Resultat och ställning

	2014	2013	2012
Nettoreultat, tkr	563	504	482
Rörelseresultat, tkr	-68	-146	--764
Resultat efter finansiella poster, tkr	-68	-145	-760
Balansomslutning, tkr	1 172	1 221	1 342

5. Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat,	- 68 325 kr
tillsammans med balanserat resultat	-881 664 kr
behandlas enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	- 949 989 kr



Resultaträkning	Not	2014	2013
Nettoomsättning	1	563 142	504 212
Nettoresultat		563 142	504 212
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	532 585	543 932
Avskrivning	4	78 493	78 493
Fastighetsavgift/- skatt		20 475	27 300
Summa fastighetsavgifter		631 553	649 725
Rörelseresultat		-68 411	-145 513
Finansiella poster			
Ränteintäkter		86	420
Räntekostnader		--	--
Resultat efter finansiella poster		- 68 325	-145 093
Årets skatt		---	---
Årets resultat		- 68 325	-145 093

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnad	4	896 540	975 033
Omsättningstillgångar			
Skattefordran		46	27 827
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		--	--
Bank		275 602	212 036
Fordran medlem			6041
Summa Tillgångar		1 172 188	1 221 094
EGET KAPITAL & SKULDER			
Bundet Eget Kapital			
MedlemsInsatser		1 911 238	71 474
Upplåtelseavgifter			1 839 764
Reservfond			52 100
Underhållsfond		52 100	
Fritt Eget Kapital			
Balanserat Resultat		- 881 664	736 572
Årets Resultat		- 68 325	-145 093
Summa Eget Kapital		1 013 349	1 081 673

Skulder

Skulder till kreditinstitut	7	0	0
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	8	158 839	139 421
Summa skulder		158 839	139 421
Summa Eget Kapital & Skulder		1 172 188	1 221 094

Poster inom linjen

Ställda säkerheter och
ansvarsförbindelser

Inga

inga 



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

	2014	2013
<u>Not 1 Intäkter</u>		
Netto omsättning		
Årsavgifter	525 942	467 012
Bredbandsavgift	<u>37 200</u>	<u>37 200</u>
	563 142	504 212

Not 2 Driftkostnader

Arvoden		
Styrelse	30 000	30 000
Revisor (extern)	13 875	13 500

Reparationer	32 259	43 709
<i>Yttre underhåll (10 tkr)</i>		
<i>Vatten, avlopp (22 tkr)</i>		

Omkostnader (netto)	9 686	9 764
<i>Bankavgifter, domänavgift (1 tkr), medlemskap SBC (4 tkr), Ighinspektion (4 tkr), div material (1 tkr)</i>		

2013: Självrisk vattenskada 22 000

Fastighetsförsäkring (kraftigt höjd pga höga skadekostnader)	85 304	49 223
Trappstädning	21 140	20 729
Sophämtning	15 192	13 856
Värme	225 813	244 384

Vatten, avlopp, fastighetsel 42 899 44 476

Arbetsgivaravgift 9 426 9 426

Bredband och TV 43 095 42 865

Summa driftkostnader 532 585 543 932

Not 4 Byggnad

Ingående anskaffningsvärde	1 569 859	1 569 859
Årets anskaffning	-- --	-- --
Ingående avskrivningar	- 594 826	-516 333
Årets avskrivning	- 78 493	- 78 493
Utgående planenligt restvärde byggnad	896 540	975 033

Taxeringsvärde	35 600 000
Varav byggnad	14 600 000
Varav mark	21 000 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Inga poster under 2014	-- --	----
------------------------	-------	------

Not 6 Eget Kapital

	Insatser	Upplåtelseavg.	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	71 474	1 839 764	52 100	-736 571	- 145 093
Disp enl. stämmobeslut				-145 093	-145 093
Årets resultat					= 68 325
Belopp vid årets slut	71 474	1 839 764	52 100	- 881 664	- 68 325

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Ränteändring	2013-12-31	2012-12-31
			Inga skulder	Inga skulder

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda avgifter	95 497	86 612
Upplupna kostnader	36 810	52 809
Kortfristiga skulder	24 144	
Skatteskuld	2 388	
	<u>158 839</u>	<u>139 421</u>

Upplupna kostnader är värmekostnad för december 2014. 



Kortfristiga skulder är arbetsgivaravgift och innehållen källskatt med 18 426.-. Dessutom har en medlem betalat in avgift för samma kvartal två gånger varför föreningen har en skuld på 5718.-

Stockholm 2014-04-14

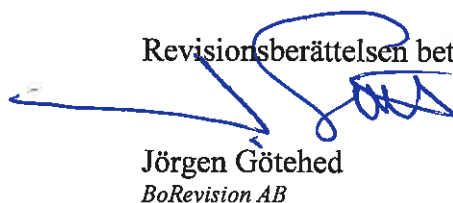
Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Astrea 3


Caroline Raning
Ordförande


Tobias Lundqvist
Sekreterare


Tibor Lakatos
Kassör

Revisionsberättelsen beträffande denna årsredovisning har lämnats den 2014-04-17


Jörgen Götehed
BoRevision AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Astrea 3 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.

Revisorns 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 revisionsssed 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. Revisor 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 revisor 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.

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 Bostadsrättsföreningen Astrea 3 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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldig 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision, som inte med namn är vald av stämman, har ersatt föreningens tidigare revisor Marcus Noreby som avslutat sin anställning som revisor hos BoRevision.

Stockholm den 17 april 2015

Jörgen Götehed
BoRevision