

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Astrea nr 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Löpande underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1897-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-07-13 och nuvarande stadgar registrerades 2006-08-03 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Kjell Matthias Gran	Ledamot	Avgått under verksamhetsåret
Sven Magnus Ingerstedt	Ledamot	
Per Erik Wåhlin	Ledamot	
Erik Gustaf Verner Alfthan	Suppleant	
Albin Bo Wahlborg	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Carl Jonas Anders Knutsson	Suppleant Intern	

Valberedning

Vakant Vakant

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma 2015-05-31

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ASTRAEA 4	1896	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

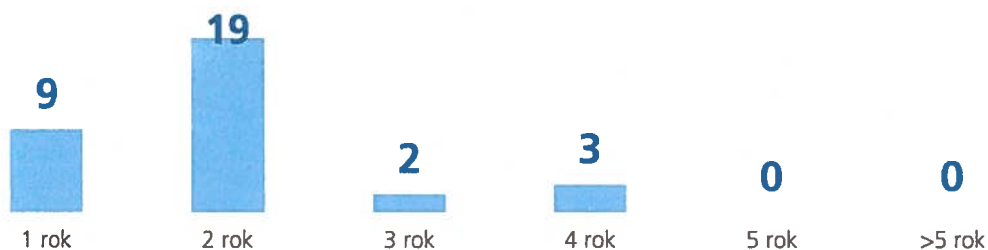
Fastigheten bebyggdes 1881 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1962.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 910 m², varav 1 910 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

cf

Utfört underhåll	År	Kommentar
Värmen	2014	Byte av expansionskärl
Värmen	2013	Uppgradering av fjärrvärmecentralen, byte av termostater i lgh samt injustering av värmen
OVK samt åtgärder	2012	Installation spaltventiler
Målning trapphus	2010 - 2011	Inkl. putsning av golv
Renovering av föreningslokal	2010	Inkl. toalett
Omläggning av tak	2010 - 2011	
Nya balkonger	2009	
Gårdsupprustning	2009	
Säkerhetsdörrar	2009	
Byggnation av källarförråd	2008	
Dränering längs gårdshus	2008	
Nyinstallation hiss	2008 - 2010	Hiss i trappuppg A
Omputsning av fasad	2006	Fasad mot gata målad och klotterskyddad. Nya stuprännor och fönsterbläck.
Tvättstuga	2006	
Renovering av mur och sophus	2005	
Reparation och målning tak	2004	
Målning fönster	2004	
Rörstambyte	2002	Omfattar badrum
Ny fjärrvärmecentral	1998	
Elstambyte	1995	
Målning fönster	1979	
Stambyte kök	1978	Exkl. kallvatten
Planerat underhåll	År	
Målning av fönster	2016-2017	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband/TV/Telefoni
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Föreningen har inget avtal om teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel
Energioptimering	Energisparkonslut AB

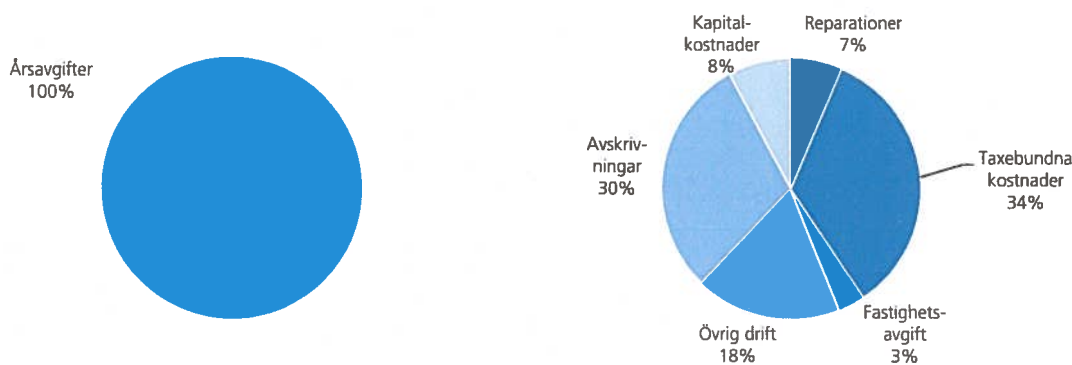
5

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	382 504	135 390
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 072 517	1 088 227
Finansiella intäkter	528	849
Minskning kortfristiga fordringar	7 957	55 039
Balkongfond	8 361	8 361
Ökning av kortfristiga skulder	39 480	0
	1 128 843	1 152 476
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	740 276	453 658
Finansiella kostnader	93 533	122 854
Minskning av långfristiga skulder	40 599	40 005
Minskning av kortfristiga skulder	0	288 846
	874 408	905 363
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	636 938	382 504
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	254 434	247 113

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Händelser efter året

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st

Överlåtelser under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49 st

Tillkommande medlemmar: 6 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	555	555	555	550
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 951	1 973	1 994	1 998
Elkostnad/m ² totalyta	11	11	16	19
Värmekostnad/m ² totalyta	161	135	171	212
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	20	20	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	49	64	79	102
Soliditet (%)	57	57	55	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-118	140	-329	-343
Nettoomsättning (tkr)	1 065	1 069	1 068	1 068

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 910 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-118 288
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 398 157
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-121 200
summa balanserat resultat	-3 637 645

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **-3 637 645**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

cl

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	1 065 241	1 069 452
Övriga rörelseintäkter	Not 2	7 276	18 775
Summa rörelseintäkter		1 072 517	1 088 227
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-648 990	-350 829
Övriga externa kostnader	Not 4	-91 286	-102 829
Avskrivningar	Not 5	-357 523	-372 922
Summa rörelsekostnader		-1 097 800	-826 580
RÖRELSERESULTAT		-25 283	261 647
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		528	849
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 533	-122 854
Summa finansiella poster		-93 005	-122 005
ÅRETS RESULTAT		-118 288	139 642

CS

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 6	8 397 983	8 755 507
Maskiner och inventarier Not 7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	8 397 983	8 755 507
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8 397 983	8 755 507
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	7 500
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	698 070	444 093
Summa kortfristiga fordringar	698 070	451 593
KASSA OCH BANK		
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	698 070	451 593
SUMMA TILLGÅNGAR	9 096 053	9 207 099

5

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 632 492	8 632 492
Fond för yttre underhåll	Not 10	146 856	67 644
Balkongfond		41 670	33 309
Summa bundet eget kapital		8 821 018	8 733 445
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 519 357	-3 579 787
Årets resultat		-118 288	139 642
Summa fritt eget kapital		-3 637 645	-3 440 145
SUMMA EGET KAPITAL		5 183 373	5 293 300
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 621 505	3 662 104
Summa långfristiga skulder		3 621 505	3 662 104
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	105 700	105 700
Leverantörsskulder		90 812	48 622
Övriga skulder		0	3 700
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	94 663	93 673
Summa kortfristiga skulder		291 175	251 695
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 096 053	9 207 099
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	4 019 000	4 019 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

CC

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	67 år - 20 år	67 år - 20 år
Standardförbättringar	12 år - 10 år	12 år - 10 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Fasad	20 år	20 år
Tak	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 060 360	1 060 360
	Hyror lokaler	4 910	9 116
	Öresutjämning	-29	-23
		1 065 241	1 069 452

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Återbäring Allframtid	6 736	4 902
	Övriga intäkter	540	13 873
		7 276	18 775

cl

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	7 500	0
	Städning entreprenad	49 200	49 200
	Sotning	2 658	0
	Hissbesiktning	1 188	1 156
	Gemensamma utrymmen	2 827	5 904
	Gård	0	605
	Serviceavtal	20 209	17 366
	Förbrukningsmateriel	1 058	2 750
		84 640	76 981
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	5 760	0
	Brf Lägenheter	0	4 063
	Tvättstuga	3 510	8 455
	Källare	7 005	0
	Lås	1 640	0
	VVS	0	13 998
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 963
	Hiss	5 366	4 425
	Vattenskada	52 294	0
		75 575	32 904
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	41 988
	Mark/gård/utemiljö	0	-236 250
		0	-194 262
	Taxebundna kostnader		
	El	21 296	21 125
	Värme	308 263	257 549
	Vatten	42 244	37 363
	Sophämtning/renhållning	33 051	30 483
	Grovsopor	2 739	0
		407 593	346 520
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 870	38 157
	Kabel-TV	8 293	10 368
		40 163	48 525
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	41 019	40 161
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	648 990	350 829

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Juridiska åtgärder	0	1 650
	Inkassering avgift/hyra	3 075	3 000
	Hysesförluster	7 500	0
	Övriga förluster	0	37 850
	Revisionsarvode extern revisor	14 875	-125
	Föreningskostnader	151	0
	Förvaltningsarvode	48 300	47 076
	Administration	605	1 308
	Konsultarvode	16 781	2 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	9 320
		91 286	102 829

CS

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	9 728	9 728
	Förbättringar	347 796	347 651
	Maskiner	0	15 544
		357 523	372 922
Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 548 445	12 548 445
	Utgående anskaffningsvärde	12 548 445	12 548 445
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 792 938	-3 435 560
	Årets avskrivningar enligt plan	-357 523	-357 378
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 150 462	-3 792 938
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 397 983	8 755 507
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 800 000	18 800 000
	Taxeringsvärde mark	21 600 000	21 600 000
		40 400 000	40 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	40 400 000	40 400 000
		40 400 000	40 400 000
Not 7	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	116 581	116 581
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	116 581	116 581
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-116 581	-101 037
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-15 544
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-116 581	-116 581
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0



Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	31 762	31 361
	Skattefordran	29 370	30 228
	Klientmedel hos SBC	636 938	382 504
		698 070	444 093

Not 9	EGET KAPITAL		Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital			
	Inbetalda insatser	3 817 823	0	3 817 823
	Upplåtelseavgifter	4 814 670	0	4 814 670
	Fond för yttre underhåll	146 856	121 200	67 644
	Balkongfond	41 670	8 361	33 309
	S:a bundet eget kapital	8 821 018	129 561	8 733 445
	Fritt eget kapital			
	Balanserat resultat	-3 519 357	-121 200	-3 579 787
	Årets resultat	-118 288	-118 288	139 642
	S:a ansamlad förlust	-3 637 645	-239 488	-3 440 145
	S:a eget kapital	5 183 373	-109 927	5 293 300

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	67 644	139 575
	Reservering enligt stadgar	121 200	121 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-41 988	-193 131
	Vid årets slut	146 856	67 644

CC

Not 11		2015-12-31	2014-12-31		
	ÖVRIGA FONDER				
	Övriga fonder				
	Vid årets början	0	24 948		
	lanspråktagande	0	-24 948		
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	
				Villkors-	
				ändringsdag	
	Handelsbanken	2,120 %	281 559	287 919	2020-03-01
	Handelsbanken	2,070 %	1 445 000	1 458 750	2019-12-30
	Handelsbanken	1,520 %	392 036	396 104	2018-06-01
	Handelsbanken	1,260 %	172 876	174 659	2018-10-30
	Handelsbanken	1,260 %	96 787	97 781	2018-10-30
	Handelsbanken	3,490 %	611 904	618 144	2017-12-30
	Handelsbanken	2,470 %	727 043	734 447	2016-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		3 727 205	3 767 804	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-105 700	-105 700	
			3 621 505	3 662 104	

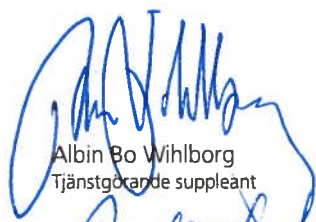
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 198 705 kr.

cl

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
Ränta	3 522	2 722
Förutbetalda avgifter och hyror	91 141	90 951
	94 663	93 673

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 26 / 4 2016



Albin Bo Wihlborg
Tjänstgörande suppleant



Sven Magnus Ingerstedt
Ledamot



Per Erik Wählin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 5 2016



Carina
~~Per~~ Toresson
Extern revisor



Carl Jonas Anders Knutsson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Astrea nr 4, org.nr 702000-0902.

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för BRF Astrea nr 4 för räkenskapsåret 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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Den standarden kräver att vi 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. Vi väljer vilka åtgärder som skall 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 vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Astrea nr 4 för räkenskapsåret 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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört vår revision enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar det balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23 / 5 2016



Carina Toresson
Toresson Revision



Jonas Knutsson