



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Astrea nr 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2045.
- Inga större 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 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 har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Adam Lidén	Ordförande
Carl Franzén	Ledamot
Martin Neovius	Ledamot
Filip Larsson	Ledamot

Filip Abrizeh	Suppleant
Cecilia Hahn	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Adam Lidén.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Carl Henrik Petterson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Emma Bergenholm
Nils Nybonde

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ASTRAEA 4	1896	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

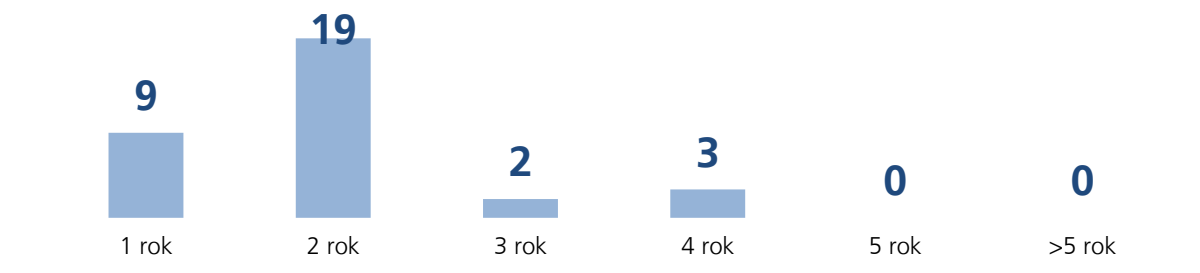
Fastigheten bebyggdes 1881 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1962.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 927 m², varav 1 927 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontorslokal källare	40 m ²	2021-12-01

Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum
Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Omställning av pingisrum till lokal som hyrs ut	2020	
Underhåll av tvättstugan	2020	1 ny maskin + nytt torkskåp
Reparation av bottenplatta på innergård	2020	
Återställning av fuktskada Balkong, besiktning	2020	Mot Brf Paris
Fasadrenovering	2019 - 2020	innergården
5 nya balkonger	2019	
Byte av radiatorer i en lägenhet	2019	
Nya stuprör	2019	innergården
Målning av fönster	2019	innergården
Stampsplining	2018	Översyn av stammar
Reparation av terrass	2016 - 2017	Vattenskada i A-huset
Värmen	2014	Byte av expansionskärl
Värmen	2013	Uppgradering av fjärrvärmecentralen, byte av termostater i lägenhet samt injustering av värmen
OVK samt åtgärder	2012	Installation spaltventiler
Omläggning av tak	2010 - 2011	
Renovering av föreningslokal	2010	Inkl. toalett
Målning trapphus	2010 - 2011	Inkl. putsning av golv
Säkerhetsdörrar	2009	
Gårdsupprustning	2009	
Nya balkonger	2009	
Dränering längs gårdshus	2008	
Nyinstallation hiss	2008 - 2010	Hiss i trappuppgång A
Byggnation av källarförråd	2008	
Omputsning av fasad	2006	Fasad mot gata målad och klotterskyddad. Nya stuprännor och fönsterbleck.
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	Kommentar
Radonmätning	2021	
Mark, trädbeskärning, innergård	2021	
OVK samt rensning av ventilationskanaler	2021	
Målning av fönster	2021-2022	Mot gatan
Energideklaration	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

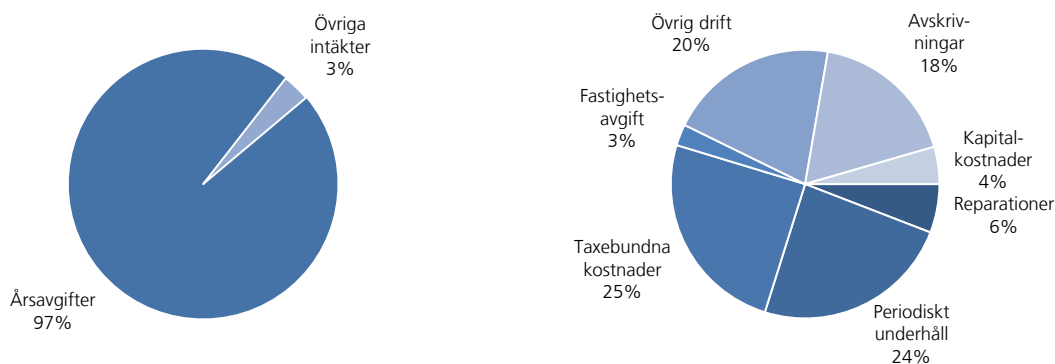
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband/TV/Telefoni
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning och fastighetskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Energioptimering	Energisparkonslut AB
Snöröjning	Snöskottningsjouren/BM Service AB
Städning	Eko Stad AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 695 080	711 920
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 102 087	1 077 302
Finansiella intäkter	49	107
Minskning kortfristiga fordringar	4 211	59 495
Balkongfond	9 224	7 944
Kapitaltillskott	44 460	682 281
Ökning av långfristiga skulder	108 463	3 479 204
Ökning av kortfristiga skulder	0	848 550
	1 268 494	6 154 883
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 405 603	4 401 810
Finansiella kostnader	80 881	64 101
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	705 811
Minskning av kortfristiga skulder	991 779	0
	2 478 263	5 171 722
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	485 311	1 695 080
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 209 769	983 161

*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 1 429 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 räkenskapsåret

- Under tidig vårvinter färdigställdes fasadrenoveringen på innergården med mycket gott resultat.
- Bottenplattan på innergården renoverades för att motverka läckage samt för uppfräschning. Detta, tillsammans med fasadrenoveringen, gör att vår innergård nu ser mycket trevlig ut.
- Fuktskadan mot BRF Paris har åtgärdats med mycket gott resultat och till en kostnad som motsvarade ca 50 % av den ursprungligen budgeterade kostnaden.
- Föreningen har tomställt en lokal i källaren om ca 45 kvadratmeter som numer hyrs ut som kontor. Detta skapar goda intäkter och stärker föreningens ekonomi.
- En ny tvättmaskin samt ett nytt torkskåp installerades i den gemensamma tvättstugan.
- Ny porttavla installerades.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	550	550	555	555
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 731	3 675	1 886	1 908
Elkostnad/m ² totalyta	20	24	21	19
Värmekostnad/m ² totalyta	163	172	176	164
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	22	26	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	33	32	40
Soliditet (%)	9	14	53	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-706	-3 693	-202	-127
Nettoomsättning (tkr)	1 065	1 069	1 069	1 071

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 927 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 817 823	0	0	3 817 823
Upplåtelseavgifter	4 814 670	0	0	4 814 670
Kapitaltillskott	726 741	44 460	0	682 281
Fond för yttre underhåll	155 140	155 140	-680 711	680 711
Balkongfond	84 349	9 225	0	75 124
S:a bundet eget kapital	9 598 722	208 825	-680 711	10 070 608
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 175 481	-155 140	-3 011 942	-5 008 399
Årets resultat	-706 145	-706 145	3 692 653	-3 692 653
S:a ansamlad förlust	-8 881 626	-861 285	680 711	-8 701 052
S:a eget kapital	717 095	-652 460	0	1 369 556

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-706 145
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 020 341
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-155 140
summa balanserat resultat	-8 881 626
Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråktas	155 140
att i ny räkning överförs	-8 726 486

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 065 444	1 069 117
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 643	8 185
Summa rörelseintäkter		1 102 087	1 077 302
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 199 410	-3 829 344
Övriga externa kostnader	Not 5	-206 193	-572 466
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-321 797	-304 151
Summa rörelsekostnader		-1 727 400	-4 705 961
RÖLSERESULTAT		-625 313	-3 628 659
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49	107
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 881	-64 101
Summa finansiella poster		-80 832	-63 994
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-706 145	-3 692 653
ÅRETS RESULTAT		-706 145	-3 692 653

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	7 508 755	7 830 552
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 508 755	7 830 552
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 508 755	7 830 552
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 320	3 571
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	540 717	1 759 446
Summa kortfristiga fordringar		549 037	1 763 017
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		549 037	1 763 017
SUMMA TILLGÅNGAR		8 057 792	9 593 569

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 632 492	8 632 492
Kapitaltillskott		726 741	682 281
Fond för yttre underhåll	Not 11	155 140	680 711
Balkongfond		84 349	75 124
Summa bundet eget kapital		9 598 722	10 070 608
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 175 481	-5 008 399
Årets resultat		-706 145	-3 692 653
Summa fritt eget kapital		-8 881 626	-8 701 052
SUMMA EGET KAPITAL		717 095	1 369 556
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 636 399	5 737 987
Summa långfristiga skulder		2 636 399	5 737 987
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 553 523	1 343 472
Leverantörsskulder		41 080	1 041 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	109 695	101 003
Summa kortfristiga skulder		4 704 298	2 486 026
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 057 792	9 593 569

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	67-20 år	67-20 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Fasad	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Hissanläggning	30 år	30 år
Ventilation	20 år	20 år
Tak	20-30 år	20-30 år
Balkong	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 060 360	1 060 360
Hyror lokaler	5 072	8 736
Öresutjämning	12	21
	1 065 444	1 069 117

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	21 345	0
Återbäring försäkringsbolag	7 858	6 923
Övriga intäkter	7 440	1 262
	36 643	8 185

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	270	0
	Snöröjning/sandning	7 500	7 500
	Städning entreprenad	45 000	45 833
	Sotning	3 735	0
	Hissbesiktning	3 413	3 313
	Gemensamma utrymmen	26 892	15 197
	Gård	7 247	0
	Serviceavtal	18 713	11 131
	Förbrukningsmateriel	0	2 911
	Teleport/hissanläggning	2 313	2 313
		115 083	88 198
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	5 916
	VVS	30 620	11 944
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 876
	Elinstallationer	409	0
	Hiss	4 472	11 758
	Fönster	46 573	0
	Skador/klotter/skadegörelse	9 825	3 625
	Vattenskada	14 875	3 098
		106 774	38 217
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	186 563	0
	Tvättstuga	37 500	0
	Fasad	86 833	3 161 626
	Fönster	0	4 554
	Mark/gård/utemiljö	122 875	0
		433 771	3 166 180
	Taxebundna kostnader		
	El	39 036	46 097
	Värme	314 436	332 178
	Vatten	53 447	42 730
	Sophämtning/renhållning	38 900	24 721
	Grovsopor	2 269	994
		448 088	446 720
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 352	35 828
	Självrisk	3 313	0
	Kabel-TV	8 872	8 760
		48 537	44 588
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	47 157	45 441
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 199 410	3 829 344

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	0	1 485
	Juridiska åtgärder	0	39 378
	Inkassering avgift/hyra	450	2 975
	Revisionsarvode extern revisor	15 619	15 619
	Föreningskostnader	438	406
	Förvaltningsarvode	89 256	91 864
	Administration	5 872	76 037
	Korttidsinventarier	2 490	0
	Konsultarvode	92 068	344 702
		206 193	572 466
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	9 728	9 728
	Förbättringar	312 069	294 424
		321 797	304 151
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 254 256	12 548 445
	Nyanskaffningar	0	705 811
	Utgående anskaffningsvärde	13 254 256	13 254 256
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 423 704	-5 119 553
	Årets avskrivningar enligt plan	-321 797	-304 151
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 745 501	-5 423 704
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 508 755	7 830 552
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 800 000	21 800 000
	Taxeringsvärde mark	46 000 000	46 000 000
		67 800 000	67 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	67 800 000	67 800 000
		67 800 000	67 800 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	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	-116 581
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-116 581	-116 581
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	32 174	32 174
	Skattefordran	23 232	24 948
	Klientmedel hos SBC	485 311	1 695 080
	Fordringar kreditfakturor	0	7 244
		540 717	1 759 446
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	680 711	561 196
	Reservering enligt stadgar	155 140	155 140
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-680 711	-35 625
	Vid årets slut	155 140	680 711

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,160 %	1 193 000	0	2024-03-05
Swedbank	0,900 %	1 200 000	1 200 000	2022-09-09
Swedbank	1,080 %	1 200 000	1 200 000	2021-11-25
Swedbank	1,100 %	3 091 000	3 091 000	2021-12-22
Handelsbanken	1,320 %	164 236	165 964	2021-10-30
Handelsbanken	1,320 %	91 927	92 899	2021-10-30
Handelsbanken	1,660 %	249 759	256 119	2025-03-01
Handelsbanken	1,550 %	0	697 427	Löst
Handelsbanken	1,250 %	0	378 050	Löst
Summa skulder till kreditinstitut		7 189 922	7 081 459	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 553 523	-1 343 472	
		2 636 399	5 737 987	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 144 622 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	7 234 000	6 419 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	9 177	2 286
Avgifter och hyror	100 518	98 717
	109 695	101 003

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- En extra föreningsstämma hölls i februari 2021 där, bland annat, två nya styrelseledamöter valdes in. Ny ordförande valdes samt vår fd. ordförande valdes ur styrelsen. Där beslutades det även att föreningen ska teckna gruppavtal för bredband hos ComHem.

- Styrelsen har under februari 2021 undertecknat ett gruppavtal med ComHem för 250/50 mbit bredband. Från och med den 1 juli 2021 kommer samtliga medlemmar att debiteras ett obligatoriskt bredbandstillägg om 169 kr/mån och medlemmarna kommer därmed inte att själva behöva ansvara för att teckna bredbandsavtal

- Inga större renoveringar eller underhåll är planerade, annat än ommålning av fönster mot gatan under 2021/2022.

- Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 7 / 4 2021



Adam Udén
Ordförande



Carl Franzén
Ledamot



Martin Norvius
Ledamot



Filip Larsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 4 2021



Carina Toresson
Extern revisor



Carl Henrik Pettersson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Astrea nr 4 för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2020 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Astrea nr 4 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

U/AF

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

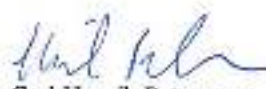
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där

avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 16/4 2021



Carina Torésson
Torésson Revision AB



Carl Henrik Pettersson

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se