



2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Astrea 14



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Astrea I4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnotan.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

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 1987-06-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-19 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

Anders Hansson	Ledamot
Kivan Kaivanipour	Ledamot
Carl Lindén	Ledamot
Bo Lindström	Ledamot
Johan Lycke	Ledamot
Claes Wahlin	Ledamot

Rose-Marie Tranquilli Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per-Göran Mattis Ordinarie Extern Grant Thornton

Valberedning

Ing-Marie Gerring
Magnus Landare
Mattias Mansén

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Astrea I4	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

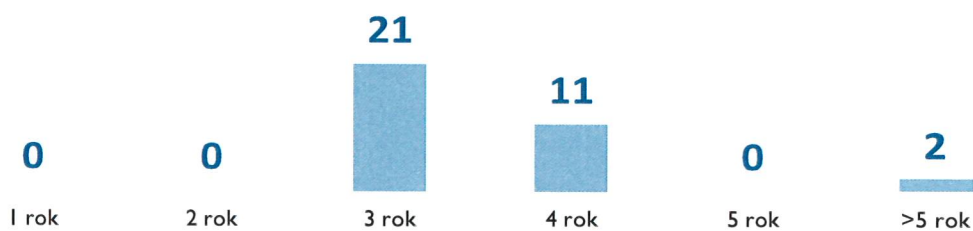
Fastigheten bebyggdes 1979 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1979.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 629 m², varav 3 132 m² utgör lägenhetsyta och 497 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola (Norrmalms stadsdelsnämnd)	330 m ²	2021-09-30
Techin Business Solutions AB	47 m ²	2021-02-28
Förråd (Stokab)	2 m ²	2021-09-01

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt ventilationssystem	2019	
Fönsterbyte våning 6	2019	Övriga fönster i gott skick
Byte tvättmaskiner och torktumlare	2019	
Stamspolning	2018	
Isolering av kattvindarna	2018	
Taksäkerhetsanordning	2017	
Hissbyte B-porten	2016	
Ny ventilation Förskolan	2016	
Skyddsrumsuppgradering	2016	
Byte av tvättmaskin och torkskåp	2016	
Installation bredband (fiber)	2016	
Hissbyte C fastigheten	2015	
Byte av värmeväxlare (UC)	2014	
Målning av källargång	2014	
Stamspolning	2013	
Total renovering av innergården	2012	
Byte av pump till oljeavskiljningsbrunn	2011	
Installation av tryckstegringspumpar	2011	
Renovering av fönster	2008	
Renovering av entréer och trapphus	2006	
Ommålning av tak	2006	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Hissbyte i A-porten	2021	Finansieras med egna medel

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning och fastighetsförvaltning	Bo Lindström
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Mickes Fönsterputs och Städ
Entrémattor	Fastighetsägarföreningen
Ventilationsservice	Söderby fastighetsteknik AB
Hisservice	ITK
Fastighetsjour	Dygnet Runt fastighetsjour AB
Snöskottning	Ahlins Plåt/DM Tak
Grovsopor	Veolia Recycling Solutions
Hushållssopor	Stockholms stad

Föreningens ekonomi

Föreningen har idag en mycket stark ekonomi och enligt våra prognoser har vi mycket goda förutsättningar att fortsätta stärka den. Tack vare detta har vi också beslutat att sänka våra årsavgifter med 37 % från och med mitten av 2020. Vi förklarar mer om det nedan.

Ekonomi i en bostadsrättsförening kan vara svår att förstå och det är lätt att luras av exempelvis en låg avgift eller den nuvarande skuldsättningen. Sättet som bokslutet måste se ut enligt lag underlättar heller inte och avskrivningar och avsättningar gör det svårt att jämföra föreningar med varandra.

Utöver de nyckeltal som visas i flerårsöversikten vill vi belysa nedanstående nyckeltal samt övrig information om föreningens ekonomi. Föregående år redovisas nedan inom parentes.

Intäkter och sparande

Föreningens totala intäkter uppgick 2019 till 2 814 947 kr vilket innebär 776 kr/kvm (812 kr/kvm) total yta i fastigheten. Intäkterna blev något lägre än budgeterat eftersom den lilla lokalen förblev outhyrd större delen av 2019, samt att vi hade en avgiftsfri månad i december.

Av dessa 776kr/kvm gick ca 360kr/kvm (365 kr/kvm) till löpande driftkostnader (exklusive periodiskt underhåll och avskrivningar) och 17kr/kvm (24 kr/kvm) gick till räntekostnader. Det betyder att föreningen sparade ca 399 kr/kvm (424 kr/kvm) i den löpande driften av fastigheten. Av samma anledning som ovan är sparandet, liksom intäkterna något lägre i år.

Det är detta sparande som används till amorteringar eller att utföra periodiska underhåll och investeringar. 399 kr/kvm är ett mycket bra sparande och högre än nästan alla bostadsrättsföreningar. Genomsnittet för Stockholms innerstad bedöms ligga på runt 170 kr/kvm. Även om räntan går upp och driftkostnader ökar har vi goda möjligheter att bibehålla samma låga avgift utan att tumma på det långsiktiga fastighetsägaransvaret.

Kraftigt minskad skuldsättning

Tack vare att föreningen sålt en av sina fyra hyresrätter (2018) har vi dels kunnat finansiera våra investeringar med egna medel, dels kunnat amortera kraftigt på våra lån. Detta har gjort att vi nästan halverat vår skuldsättning under året. Räknat på BOA + LOA i fastigheten uppgår vår skuldsättning vid utgången av 2019 endast till 1 601 kr/kvm (3 070 kr/kvm).

Vi räknar med att kunna fortsätta amortera relativt kraftigt och att vi är skuldfria i god tid till dess att det är dags för större investeringar i fastigheten.

Stor avgiftssänkning i juli 2020

I vår budget och våra prognoser ser vi att föreningen fortsatt sparar mycket till framtida underhåll. Schablonmässigt kan man säga att en fastighets periodiska underhåll och investeringar kostar ca 250 kr/kvm och år och därmed är ett sparande som överstiger detta för högt. Vi bäddar för ännu lägre löpande kostnader genom att amortera kraftigt på lånen och titta på energieffektiviseringar och därmed ser vi inte att vårt sparande sjunker, snarare tvärtom.

Med anledning av detta har styrelsen beslutat att genomföra en stor avgiftssänkning i 2020, om hela 37%. Detta påverkar dock inte så mycket som man kan tro eftersom större delen av våra intäkter kommer från hyror och dessa hyror stiger varje år. Vi ser därför att vi trots avgiftssänkningen kommer ligga på ett sparande om över 300 kr/kvm framåt.

Vi kommer att fortsätta utvärdera avgiftsnivån och kommunicera detta i kommande förvaltningsberättelser och i övrig information till medlemmarna.

Dolda tillgångar

Med "Dolda tillgångar" menas ofta hyresrätter. Föreningen har vid utgången av räkenskapsåret 3 hyresrätter kvar. Med ett lågt räknat marknadsvärde på 70 000 kr/kvm innebär detta ca 18 000 000 kr i dolda tillgångar eller knappt 5 000 kr/kvm boarea och lokalarea, att jämföra med vår skuld idag på ca 1 600 kr/kvm.

Våra dolda tillgångar motsvarar därmed mer än tre gånger vår egen skuldsättning vilket är en enorm trygghet för framtiden. Det motsvarar också mer pengar än vad alla stora investeringar kommer att kosta de kommande 15 åren, även om vi inkluderar stambyte i detta.

Slutord

Styrelsen i Brf Astrea 14 vill verka för transparens och vårt mål är att du som medlem, potentiell köpare eller övrig intressent ska känna dig trygg med att ekonomin och underhållet av fastigheten sköts på ett ansvarsfullt och långsiktigt sätt. Saknar du någon information är du därför varmt välkommen att kontakta styrelsen med frågor.

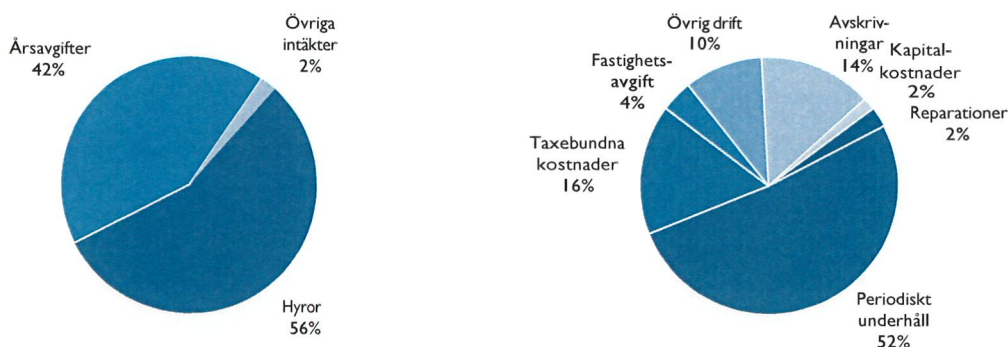
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2020-07-01 med 37 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 615 584	2 539 497
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 814 947	2 949 594
Finansiella intäkter	28	162
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 638
Medlemsinsatser	0	6 170 000
	2 814 975	9 124 394
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 365 005	1 511 041
Finansiella kostnader	61 982	91 015
Ökning av kortfristiga fordringar	60 565	0
Minskning av långfristiga skulder	5 388 822	2 412 525
Minskning av kortfristiga skulder	111 088	33 726
	8 987 462	4 048 307
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 443 097	7 615 584
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-6 172 487	5 076 088

*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 1 377 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

Utförda underhåll och investeringar

2019 har varit ett händelserikt år som har präglats av två större investeringar. Dels har föreningen investerat i en helt ny ventilationsanläggning på vinden, som är kopplad till alla lägenheter. Själva bytet av ventilationsanläggningen genomfördes 2019 men en del tilläggsarbeten har även gjorts 2020, bl.a. byten av ventilationsdon i varje lägenhet. Vidare har alla fönster på 6e våningen (högst upp) bytts ut mot nya fönster. En undersökning av övriga fönster har gjorts och de bedöms vara i gott skick än så länge. Fönsterna högst upp har varit utsatta för vatten och vind på ett annat sätt och har därmed slitits ut mycket snabbare.

Vi har även bytt ut all tvättutrusning till moderna maskiner vilket nu gör att alla våra tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp är i toppskick. Denna investering kommer dessutom att sänka våra driftkostnader och därmed betala igen sig själv snabbt.

Alla investeringar och periodiska underhåll har finansierats med egna medel under året.

Framtida underhåll och investeringar

Vårt hus är byggt 1979 och därmed kan vi räkna med lite större investeringar de kommande 10-20 åren. Stannar, fönster, fasad, balkonger och tak håller dock bra skick och vi räknar inte med att något av detta måste bytas inom den kommande 10-årsperioden. Detta är utvärderingar som vi gör kontinuerligt och genom att utföra nödvändigt underhåll på dessa komponenter säkerställer vi att de också får en längre livslängd. Fokus den närmsta tiden kommer dels ligga på att fortsätta löpande underhålla vår fastighet, dels att titta på olika former av effektiviseringar, främst när det kommer till energieffektiviseringar. Vi tror att vi har möjlighet att hitta investeringar som kan betala igen sig snabbt genom sänkta driftkostnader och det är något som kommer att utredas vidare 2020.

Hyresavtal

Vår mindre lokal har stått tom större delen av 2019 då förra hyresgästen sa upp sitt kontrakt. Vi har använt oss av en extern konsult för att försöka hitta en ny hyresgäst och detta har tagit längre tid än väntat. Ny hyresgäst hittades först i 2020 och kontrakt har efter räkenskapsens utgång tecknats med Techin Business Solutions AB.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta*	413*	450	449	449
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 878	1 853	1 812	1 767
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 021	3 981	4 844	4 856
Elkostnad/m ² totalyta	36	39	34	34
Värmekostnad/m ² totalyta	79	83	83	85
Vattenkostnad/m ² totalyta**	43	9	9	8
Kapitalkostnader/m ² totalyta	17	25	51	60
Soliditet (%)	89	82	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 176	783	730	-164
Nettoomsättning (tkr)	2 757	2 950	2 894	2 829

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 132 m² bostäder och 497 m² lokaler.

* Föreningen hade en avgiftsfri månad i december, därav minskningen. Ingen förändring i avgift under 2019.

** Föreningen har fått betala en engångskostnad till Stockholm Vatten p.g.a. fel i vattenmätningen tidigare år. Beräknad årskostnad är ca 17 kr/m² totalyta.

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	44 820 711	0	0	44 820 711
Upplåtelseavgifter	5 729 975	0	0	5 729 975
Fond för yttre underhåll	3 484 810	366 600	414 700	2 703 510
S:a bundet eget kapital	54 035 496	366 600	414 700	53 254 196
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-11 971	-366 600	368 795	-14 166
Årets resultat	-1 176 218	-1 176 218	-783 495	783 495
S:a ansamlad förlust	-1 188 189	-1 542 818	-414 700	769 329
S:a eget kapital	52 847 307	-1 176 218	0	54 023 525

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 176 218
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	354 629
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-366 600
summa balanserat resultat	-1 188 189

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

<u>2 060 241</u>
872 052

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

Resultaträkning

I JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 756 623	2 949 594
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 324	0
Summa rörelseintäkter		2 814 947	2 949 594
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 168 032	-1 231 125
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 863	-220 160
Personalkostnader	Not 6	-61 110	-59 757
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-564 206	-564 206
Summa rörelsekostnader		-3 929 211	-2 075 247
RÖRELSERESULTAT		-1 114 264	874 348
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	162
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 982	-91 015
Summa finansiella poster		-61 954	-90 853
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 176 218	783 495
ÅRETS RESULTAT		-1 176 218	783 495

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	57 703 681	58 248 572
Maskiner	Not 9	33 250	52 564
Summa materiella anläggningstillgångar		57 736 931	58 301 136
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 739 731	58 303 936
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		36	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 595 883	7 707 841
Summa kortfristiga fordringar		1 595 919	7 707 841
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		72 185	72 185
Summa kassa och bank		72 185	72 185
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 668 104	7 780 026
SUMMA TILLGÅNGAR		59 407 835	66 083 963

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 550 686	50 550 686
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 484 810	2 703 510
Summa bundet eget kapital		54 035 496	53 254 196
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 971	-14 166
Årets resultat		-1 176 218	783 495
Summa fritt eget kapital		-1 188 189	769 329
SUMMA EGET KAPITAL		52 847 307	54 023 525
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 750 960	11 139 782
Summa långfristiga skulder		5 750 960	11 139 782
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	58 360	0
Leverantörsskulder		201 061	122 655
Skatteskulder		297 526	276 668
Övriga skulder		23 151	8 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	229 470	513 215
Summa kortfristiga skulder		809 568	920 656
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 407 835	66 083 963

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 periodisering 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.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Gårdsrenovering	40 år	40 år
Maskiner	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 186 128	1 258 423
Hyror bostäder	315 266	396 328
Hyror lokaler momspliktiga	41 195	153 559
Hyror lokaler	1 059 812	990 093
Hyror garage	154 224	151 200
Öresutjämning	-1	-8
	2 756 623	2 949 594

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	7 500	0
Försäkringsersättning	7 400	0
Övriga intäkter	43 424	0
	58 324	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	3 740	9 236
	Städning/entreprenad	56 921	60 888
	Mattvätt/Hyrmattor	11 616	11 443
	Hissbesiktning	5 908	6 034
	Myndighetstillsyn	0	1 685
	Gemensamma utrymmen	4 986	2 869
	Gård	2 406	11 251
	Serviceavtal	12 887	6 265
	Förbrukningsmateriel	3 481	438
	Teleport/hissanläggning	4 765	3 218
	Störningsjour och larm	0	6 142
	Brandskydd	6 300	0
		113 009	119 468
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	392	0
	Hyreslägenheter	0	7 351
	Brf Lägenheter	10 340	18 750
	Förskola	4 767	40 701
	Tvättstuga	3 359	4 896
	Källare	0	1 514
	Lås	3 798	1 943
	VVS	19 712	28 795
	Värmeanläggning/undercentral	13 802	0
	Ventilation	9 081	0
	Elinstallationer	5 076	0
	Bredband	0	1 989
	Hiss	17 956	6 478
	Tak	12 063	0
	Fönster	0	13 587
	Vattenskada	0	19 811
		100 346	145 815
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	123 375	0
	Vind	0	46 446
	VVS	71 733	61 879
	Ventilation	1 417 735	76 974
	Fönster	447 398	0
		2 060 241	185 300
	Taxebundna kostnader		
	El	132 390	142 577
	Värme	286 736	299 998
	Vatten	156 514	32 619
	Sophämtning/renhållning	44 674	51 161
	Grovsopor	32 942	30 252
		653 256	556 607
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 836	38 591
	Kabel-TV	5 838	5 829
	Bredband	30 605	40 807
	Övriga fastighetskostnader	3 083	0
		82 363	85 227
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	158 818	138 708
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 168 032	1 231 125

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	613	0
	Tele- och datakommunikation	413	413
	Inkassering avgift/hyra	0	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	18 747	16 828
	Föreningskostnader	27 749	12 885
	Styrelseomkostnader	0	6 710
	Fritids- och trivselkostnader	579	6 475
	Förvaltningsarvode	55 726	64 681
	Administration	2 807	3 001
	Korttidsinventarier	0	6 300
	Konsultarvode	15 911	91 631
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 130	9 960
	Övriga driftskostnader	8 189	0
		135 863	220 160
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 500	45 500
	Kostnadsersättningar	0	502
	Sociala kostnader	14 610	13 755
		61 110	59 757
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	416 895	416 895
	Förbättringar	69 169	69 169
	Markanläggning	58 828	58 828
	Maskiner	19 314	19 314
		564 206	564 206

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	65 366 144	65 366 144
	Utgående anskaffningsvärde	65 366 144	65 366 144
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 117 572	-6 572 680
	Årets avskrivningar enligt plan	-544 891	-544 891
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 662 463	-7 117 572
	Planenligt restvärde vid årets slut	57 703 681	58 248 572
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 709 473	20 709 473
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	44 400 000	40 800 000
	Taxeringsvärde mark	77 800 000	53 525 000
		122 200 000	94 325 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	111 000 000	85 000 000
	Lokaler	11 200 000	9 325 000
		122 200 000	94 325 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	96 571	96 571
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	96 571	96 571
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-44 007	-24 693
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 314	-19 314
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-63 321	-44 007
	Redovisat restvärde vid årets slut	33 250	52 564
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	221 853	164 257
	Momsavräkning	2 933	0
	Klientmedel hos SBC	1 371 097	7 543 584
		1 595 883	7 707 841

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 703 510	2 028 189
	Reservering enligt stadgar	366 600	282 975
	Reservering enligt stämmobeslut	600 000	600 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-185 300	-207 654
	Vid årets slut	3 484 810	2 703 510

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,618 %	997 500	1 000 000	2020-04-06
	Handelsbanken	0,000 %	0	750 000	Löst
	Handelsbanken	0,520 %	4 811 820	4 836 000	2020-09-30
	Handelsbanken	0,000 %	0	1 350 000	Löst
	Nordea	0,000 %	0	3 203 782	Löst
	Summa skulder till kreditinstitut		5 809 320	11 139 782	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-58 360	0	
			5 750 960	11 139 782	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 517 520 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 400 000	20 400 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	54 100	53 100
	Sociala avgifter	19 334	16 684
	Ränta	6 133	8 758
	Avgifter och hyror	149 903	434 673
		229 470	513 215

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatta ventilationsarbeten

Det stora ventilationsprojektet färdigställs 2020 och innefattar även byte av ventilationsdon i alla lägenheter samt OVK.

Ny hyresgäst

En ny hyresgäst har flyttat in i den lilla lokalen och därmed har vi säkrat intäkter för den.

Sänkta årsavgifter

Med anledning av vår starka ekonomi (se mer under ekonomi) har styrelsen beslutat att från och med 2020-07-01 sänka årsavgifterna med 37% från nuvarande nivå.

Påverkan av covid-19

Vi bedömer att bostadsrättsföreningen inte riskerar att påverkas nämnvärt av den pågående pandemin. Vår stora hyresintäkt kommer från en kommunal förskola och den bedöms inte påverkas alls. Den lilla lokalen skulle potentiellt sett kunna påverkas men risken är låg och även om den intäkten försvinner står det för en liten del av våra totala intäkter.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 19/5 2020



Anders Gustaf Hansson
Ledamot



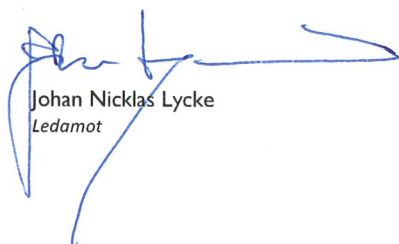
Kivan Kaivanipour
Ledamot



Carl Johan Lindén
Ledamot



Bo William Lindström
Ledamot



Johan Nicklas Lycke
Ledamot



Claes Pontus Wahlin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/5 2020



Per-Göran Mattis
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Astrea 14
Org.nr. 716419-9668

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Astrea 14 för år 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Astrea 14 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 19 maj 2020



Per Göran Mattis
Auktoriserad revisor