



2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Astrea 14

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Astrea 14

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 1987-06-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-19 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Kivan Kaivanipour	Ledamot
Bo Lindström	Ledamot
Rolf Lundström	Ledamot
Johan Lycke	Ledamot
Johan Phalén	Ledamot
Claes Wahlin	Ledamot

Rose-Marie Tranquilli Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per-Göran Mattis Ordinarie Extern Grant Thornton

Valberedning

Ing-Marie Gerring
Magnus Landare
Mattias Mansén

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Astrea 14	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

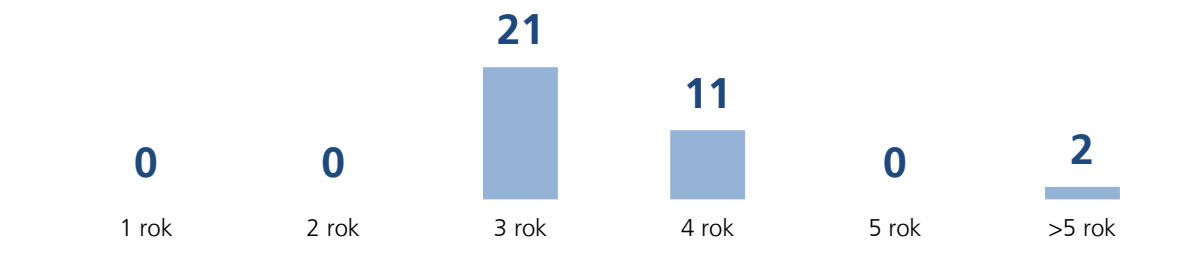
Fastigheten bebyggdes 1979 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1979.

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
Kontorslokal (MBL Redovisning och Konsult AB)	47 m ²	2019-03-31
Förråd (Stokab)	2 m ²	2018-09-01

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2018	
Isolering av kattvindarna	2018	
Taksäkerhetsanordning	2017	
Ny ventilation Förskolan	2016	
Installation bredband (fiber)	2016	
Hissbyte B-porten	2016	
Skyddsrumsuppgradering	2016	
Byte av tvättmaskin och torkskåp	2016	
Hissbyte C fastigheten	2015	
OVK	2015	Obligatorisk ventilationskontroll
Målning av källargång	2014	
Byte av värmväxlare (UC)	2014	
Nya armaturer i garage	2013	
Stamspolning	2013	
OVK	2012	Obligatorisk ventilations kontroll
Total renovering av innergården	2012	
Reparation av garagebrunnar	2011	
Byte av pump till oljeavskiljningsbrunn	2011	
Installation av tryckstegringspumpar	2011	
Renovering av fönster	2008	
Renovering av entreér och trapphus	2006	
Ommålning av tak	2006	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönster- och fasadrenoveringar	2019	Finansieras med egna medel
Ny ventilationsanläggning för lägenheterna	2019	Finansieras med egna medel
Hissbyte i A-porten	2020	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

Övrig information

Styrelsen vill rikta ett stort tack till de medlemmar som på olika sätt engagerat sig i föreningen under 2018 i allt från gårdsstädning till gårdsfester och förbättringsförslag!

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsåret 2018 var ytterligare ett starkt år för bostadsrättsföreningen. Nedan beskriver vi i korthet vad som hänt.

Omförhandlade avtal

Styrelsen har omförhandlat avtalet med Norrmalms stadsdelsnämnd (förskolan) vilket leder till ytterligare intäkter för bostadsrättsföreningen. Avtalet med SBC (ekonomisk förvaltning) har också omförhandlats och där sänktes vi kostnaden med ca 12 000 kr/år.

Utförda underhåll och investeringar

Kattvindarna högst upp i huset har tilläggsisolerats för att få jämnare värme i lägenheterna och för att spara energi. Stampsolning genomfördes och våra avloppsstammar förefaller vara i gott skick.

Vattenskador

Föreningen hade en vattenskada under året och orsaken till detta var nedslitna fönster högst upp på våning 6. Dessa fönster ska under 2019 bytas för att undvika att liknande skador uppkommer igen.

Försenad ventilationsupphandling/OVK

Föreningen har ämnat genomföra en större investering i ventilationssystemet under 2017-2018 men på grund av utdragna brandskyddsutredningar har detta projekt försenats. Därmed har också OVK försenats och den kommer genomföras när ventilationsprojektet är färdigt.

Hyresrätt ombildad

En av föreningens fyra hyresrätter blev vakant varpå den såldes som bostadsrätt. Tillskottet ska användas till amortering och investeringar.

Föreningens ekonomi

Föreningen har idag en väldigt stark ekonomi och enligt våra prognoser har vi mycket goda förutsättningar att fortsätta stärka den.

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:

Intäkter och sparande

Föreningens totala nettoomsättning (intäkter) uppgick 2018 till 2 949 594 kr vilket innebär 813 kr/kvm total yta i fastigheten. Av dessa 813 kr gick ca 365 kr/kvm till löpande driftkostnader (exklusive periodiskt underhåll och avskrivningar) och 24 kr/kvm gick till räntekostnader. Det betyder att föreningen sparade ca 424 kr/kvm i den löpande driften. Det är detta sparande som används till amorteringar eller att utföra periodiska underhåll och investeringar. 424 kr/kvm är ett väldigt bra sparande och högre än i de flesta bostadsrättsföreningar. Även om räntan går upp och driftkostnader ökar har vi goda möjligheter att bibehålla samma låga avgift utan att tumma på det långsiktiga fastighetsägaransvaret.

Budget och flerårsprognos

Styrelsen tittar också på hur vår ekonomi utvecklas på längre sikt för att kunna fatta rätt beslut idag rörande avgiftsnivåer och amorteringar. Vi kan se att vårt sparande ökar 2019 och vår skuldsättning sjunker. Tittar vi längre fram ser vi att vi blir skuldfria runt år 2025-2026 och vårt sparande håller sig på riktigt bra nivåer ända fram till 2028 även med oförändrade avgifter trots ett antagande att både kostnader och räntor stiger.

De två huvudsakliga anledningarna till detta är att vi dels har ett sånt starkt sparande idag och dels att våra intäkter fortsätter att öka tack vare indexeringar i hyresavtalen.

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 ca 5 700 kr/kvm boarea, att jämföra med vår skuld idag på knappt 4 000 kr/kvm.

Såld hyresrätt under 2018

Vid början av 2018 hade föreningen 4 hyresrätter och en av dessa såldes i december 2018. Det innebär att vi nu har ca 7 000 000 kr i likvida medel och dessa pengar kommer användas till extraamorteringar av föreningens lån samt till finansiering av samtliga större projekt som ligger framför oss (Fönster, fasad, ventilation och hiss).

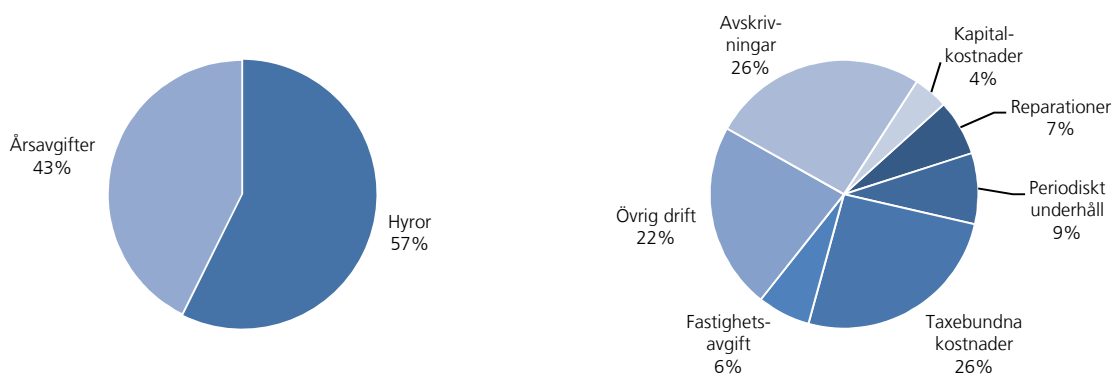
Slutord

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.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 539 497	1 247 004
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 949 594	2 907 970
Finansiella intäkter	162	71
Minskning kortfristiga fordringar	4 638	0
Medlemsinsatser	6 170 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	3 529
	9 124 394	2 911 570
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 511 041	1 379 856
Finansiella kostnader	91 015	183 823
Ökning av kortfristiga fordringar	0	20 665
Minskning av långfristiga skulder	2 412 525	34 733
Minskning av kortfristiga skulder	33 726	0
	4 048 307	1 619 077
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 615 584	2 539 497
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	5 076 088	1 292 493

*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 1 337 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.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	450	449	449	449
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 853	1 812	1 767	1 482
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 981	4 844	4 856	5 039
Elkostnad/m ² totalyta	39	34	34	32
Värmekostnad/m ² totalyta	83	83	85	84
Vattenkostnad/m ² totalyta	9	9	8	8
Kapitalkostnader/m ² totalyta	25	51	60	76
Soliditet (%)	82	76	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	783	730	-164	-51
Nettoomsättning (tkr)	2 950	2 894	2 829	2 751

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

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	1 282 793	0	43 537 918
Upplåtelseavgifter	5 729 975	4 887 207	0	842 768
Fond för yttre underhåll	2 703 510	882 975	-207 654	2 028 189
S:a bundet eget kapital	53 254 196	7 052 975	-207 654	46 408 875
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-14 166	-882 975	937 848	-69 038
Årets resultat	783 495	783 495	-730 194	730 194
S:a fritt eget kapital	769 329	-99 480	207 654	661 155
S:a eget kapital	54 023 525	6 953 495	0	47 070 030

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	783 495
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	268 810
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-282 975
summa balanserat resultat	769 330

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-600 000
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	185 300
att i ny räkning överförs	354 630

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 949 594	2 894 269
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	13 700
Summa rörelseintäkter		2 949 594	2 907 970
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 231 125	-1 169 219
Övriga externa kostnader	Not 5	-220 160	-152 097
Personalkostnader	Not 6	-59 757	-58 541
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-564 206	-614 168
Summa rörelsekostnader		-2 075 247	-1 994 024
RÖRELSERESULTAT		874 348	913 946
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		162	71
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 015	-183 823
Summa finansiella poster		-90 853	-183 752
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		783 495	730 194
ÅRETS RESULTAT		783 495	730 194

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 58 248 572	58 793 464
Maskiner	Not 9 52 564	71 878
Summa materiella anläggningstillgångar	58 301 136	58 865 342
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	58 303 936	58 868 142
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	2
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 7 707 841	2 629 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 0	7 500
Summa kortfristiga fordringar	7 707 841	2 636 577
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	72 185	72 000
Summa kassa och bank	72 185	72 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	7 780 026	2 708 577
SUMMA TILLGÅNGAR	66 083 963	61 576 718

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 550 686	44 380 686
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 703 510	2 028 189
Summa bundet eget kapital		53 254 196	46 408 875
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 166	-69 038
Årets resultat		783 495	730 194
Summa fritt eget kapital		769 329	661 155
SUMMA EGET KAPITAL		54 023 525	47 070 030
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	11 139 782	13 552 307
Summa långfristiga skulder		11 139 782	13 552 307
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		122 655	78 514
Skatteskulder		276 668	274 322
Övriga skulder		8 118	88 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	513 215	512 981
Summa kortfristiga skulder		920 656	954 381
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 083 963	61 576 718

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.

Avskrivningar	2018	2017
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

	2018	2017
Årsavgifter	1 258 423	1 256 661
Hyror bostäder	396 328	412 541
Hyror lokaler momspliktiga	153 559	147 615
Hyror lokaler	990 093	945 400
Hyror garage	151 200	132 047
Öresutjämning	-8	5
	2 949 594	2 894 269

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	0	6 200
Övriga intäkter	0	7 500
	0	13 700

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	9 236	9 005
	Städning entreprenad	60 888	60 888
	Städning enligt beställning	0	18 574
	Mattvätt/Hyrmattor	11 443	11 330
	Hissbesiktning	6 034	4 766
	Myndighetstillsyn	1 685	7 215
	Gemensamma utrymmen	2 869	0
	Gård	11 251	7 816
	Serviceavtal	6 265	24 736
	Förbrukningsmateriel	438	2 703
	Teleport/hissanläggning	3 218	3 112
	Störningsjour och larm	6 142	0
		119 468	150 143
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	7 351	4 986
	Brf Lägenheter	18 750	0
	Lokaler	0	15 000
	Förskola	40 701	813
	Tvättstuga	4 896	174
	Källare	1 514	0
	Entré/trapphus	0	1 737
	Lås	1 943	23 862
	VVS	28 795	5 550
	Bredband	1 989	0
	Hiss	6 478	2 550
	Tak	0	5 918
	Fönster	13 587	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 870
	Vattenskada	19 811	0
		145 815	62 460
	Periodiskt underhåll		
	Vind	46 446	0
	VVS	61 879	0
	Ventilation	76 974	92 222
	Tak	0	115 432
		185 300	207 654
	Taxebundna kostnader		
	El	142 577	124 593
	Värme	299 998	300 080
	Vatten	32 619	31 138
	Sophämtning/renhållning	51 161	47 405
	Grovsopor	30 252	26 152
		556 607	529 368
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 591	35 083
	Kabel-TV	5 829	5 744
	Bredband	40 807	40 807
		85 227	81 634
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	138 708	137 960
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 231 125	1 169 219

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	413	413
	Inkassering avgift/hyra	1 275	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 828	15 956
	Föreningskostnader	12 885	823
	Styrelseomkostnader	6 710	4 600
	Fritids- och trivselkostnader	6 475	400
	Förvaltningsarvode	64 681	65 850
	Administration	3 001	4 632
	Korttidsinventarier	6 300	2 890
	Konsultarvode	91 631	51 549
	Föreningsavgifter	0	4 985
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 960	0
		220 160	152 097
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 500	44 500
	Kostnadsersättningar	502	60
	Sociala kostnader	13 755	13 981
		59 757	58 541
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	416 895	421 857
	Förbättringar	69 169	114 169
	Markanläggning	58 828	58 828
	Maskiner	19 314	19 314
		564 206	614 168

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	65 366 144	65 366 144
	Utgående anskaffningsvärde	65 366 144	65 366 144
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 572 680	-5 977 827
	Årets avskrivningar enligt plan	-544 891	-594 854
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 117 572	-6 572 680
	Planenligt restvärde vid årets slut	58 248 572	58 793 464
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 709 473	20 709 473
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	40 800 000	40 800 000
	Taxeringsvärde mark	53 525 000	53 525 000
		94 325 000	94 325 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	85 000 000	85 000 000
	Lokaler	9 325 000	9 325 000
		94 325 000	94 325 000
Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	96 571	96 571
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	96 571	96 571
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-24 693	-5 379
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 314	-19 314
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-44 007	-24 693
	Redovisat restvärde vid årets slut	52 564	71 878
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	164 257	161 578
	Klientmedel hos SBC	7 543 584	2 467 497
		7 707 841	2 629 075

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31		
	Sophantering Brf Astrea 13	0	7 500		
		0	7 500		
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31		
	Vid årets början	2 028 189	2 141 161		
	Reservering enligt stadgar	282 975	282 975		
	Reservering enligt stämmobeslut	600 000	600 000		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-207 654	-995 947		
	Vid årets slut	2 703 510	2 028 189		
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2018-12-31	2017-12-31	Villkors- ändringsdag	
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
	Handelsbanken	0,520 %	1 000 000	1 000 000	2019-09-30
	Handelsbanken	0,600 %	750 000	750 000	2019-12-03
	Handelsbanken	0,000 %	0	2 412 525	Löst
	Handelsbanken	0,520 %	4 836 000	4 836 000	2019-04-04
	Handelsbanken	1,750 %	1 350 000	1 350 000	2019-12-01
	Nordea	0,710 %	3 203 782	3 203 782	2019-03-22
	Summa skulder till kreditinstitut		11 139 782	13 552 307	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			11 139 782	13 552 307	
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 139 782 kr.				
Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31		
	Fastighetsinteckningar	20 400 000	20 400 000		
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31		
	Arvoden	53 100	61 000		
	Sociala avgifter	16 684	19 166		
	Ränta	8 758	9 897		
	Avgifter och hyror	434 673	422 918		
		513 215	512 981		

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

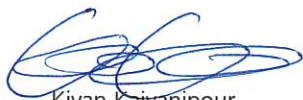
Efter verksamhetsårets slut har styrelsen fortsatt planeringen av de underhåll och investeringar som ska göras i närtid.

Ventilationen Föreningen har anlitat en projektledare som under verksamhetsåret 2019 kommer hålla i den stora ventilationsrenoveringen. Arbetet beräknas vara klart innan räkenskapsårets utgång och det kommer i sin helhet finansieras med egna medel.

Fönster- och fasadrenovering Styrelsen håller på att handla upp dessa arbeten som i korthet handlar om fönsterbyte på våning 6 samt renovering av den nedre delen av fasaden mot Rådmansgatan och Upplandsgatan. Dessa delar har blivit betydligt mer utsatta för yttre påverkan (väder och vind) och behöver därför bytas ut och fräschas upp. Arbetet kommer i sin helhet finansieras med egna medel.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 8 / 4 2019



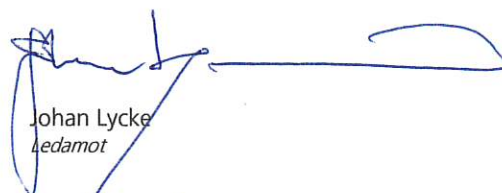
Kivan Kaivanipour
Ledamot



Bo Lindström
Ledamot



Rolf Lundström
Ledamot



Johan Lycke
Ledamot



Johan Phalén
Ledamot



Claes Wahlin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 4 2019



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 2018.

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 2018 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 revisionssed 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 på fel.

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 på fel, 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 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 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 på fel, 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 fel, 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

för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Astrea 14 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Stockholm den 10/4 2019

Per Göran Mattis

Per Göran Mattis

Auktoriserad revisor

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 281 210	1 258 423	1 257 000
Hyror bostäder	318 400	396 328	412 500
Hyror lokaler momspliktiga	164 780	153 559	154 000
Hyror lokaler	973 500	990 093	887 000
Hyror garage	151 000	151 200	151 000
Öresutjämning	0	-8	0
Återbäring försäkringsbolag	0	0	6 000
	2 888 890	2 949 594	2 867 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-25 000	-9 236	-25 000
Städning entreprenad	-64 000	-60 888	-62 500
Mattvätt/Hyrmattor	-12 000	-11 443	-11 500
Hissbesiktning	-5 000	-6 034	-6 500
Myndighetstillsyn	-8 000	-1 685	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-2 869	-1 000
Gård	-8 000	-11 251	-6 000
Serviceavtal	-26 000	-6 265	-15 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-438	-5 000
Teleport/hissanläggning	-4 000	-3 218	0
Störningsjour och larm	-6 000	-6 142	-6 000
	-164 000	-119 468	-138 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-100 000
Hyreslägenheter	0	-7 351	-5 000
Brf Lägenheter	0	-18 750	0
Lokaler	0	0	-5 000
Förskola	0	-40 701	-5 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-5 000
Tvättstuga	0	-4 896	-5 000
Källare	0	-1 514	0
Entré/trapphus	0	0	-2 000
Lås	0	-1 943	-10 000
VVS	0	-28 795	-10 000
Bredband	0	-1 989	0
Hiss	0	-6 478	0
Fönster	0	-13 587	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	0	-3 000
Vattenskada	0	-19 811	0
	-100 000	-145 815	-150 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	-50 000	0	-30 000
Vind	0	-46 446	0
VVS	0	-61 879	0
Ventilation	-1 800 000	-76 974	-1 800 000
Fönster	-300 000	0	0
	-2 150 000	-185 300	-1 830 000

Taxebundna kostnader			
El	-130 000	-142 577	-126 000
Värme	-313 000	-299 998	-325 000
Vatten	-32 000	-32 619	-32 000
Sophämtning/renhållning	-50 000	-51 161	-50 000
Grovsopor	-28 000	-30 252	-20 000
	-553 000	-556 607	-553 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-37 000	-38 591	-36 000
Kabel-TV	-6 000	-5 829	-6 000
Bredband	-43 000	-40 807	-42 000
	-86 000	-85 227	-84 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-140 000	-138 708	-139 500
	-140 000	-138 708	-139 500
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-413	-500
Inkassering avgift/hyra	0	-1 275	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 828	-16 500
Föreningskostnader	-1 000	-12 885	-1 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-6 710	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-6 475	-1 000
Förvaltningsarvode	-60 000	-64 681	-67 000
Administration	-5 000	-3 001	-5 000
Korttidsinventarier	0	-6 300	0
Konsultarvode	0	-91 631	0
Föreningsavgifter	-5 000	0	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-9 960	-5 000
	-95 000	-220 160	-107 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-45 000	-45 500	-44 500
Bilersättning skattefri	-1 000	-148	0
Kostnadsersättning skattefri	0	-354	0
Arbetsgivaravgifter	-14 000	-13 755	-14 000
	-60 000	-59 757	-58 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-417 000	-416 895	-417 000
Förbättringar	-70 000	-69 169	-69 000
Markanläggning	-59 000	-58 828	-59 000
Maskiner	-20 000	-19 314	-19 000
	-566 000	-564 206	-564 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 914 000	-2 075 247	-3 624 500
RÖRELSERESULTAT	-1 025 110	874 348	-757 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	162	0
Låneräntor	-60 000	-88 606	-155 000
Övriga räntekostnader	0	-2 409	0
	-60 000	-90 853	-155 000
RESULTAT	-1 085 110	783 495	-912 000

