



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Astrea 14

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Astrea 14

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 1987-06-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-09-12 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Ing-Marie Gerring	Ordförande
Anders Hamnö	Ledamot
Kivan Kaivanipour	Ledamot
Bo Lindström	Ledamot
Rolf Lundström	Ledamot
Claes Wahlin	Ledamot

Elisabet Nylander Johansson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per-Göran Mattis Ordinarie Extern Grant Thornton

Valberedning

Joacim Edman
Jutta Labitzke
Mattias Mansén

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-03.
Extra föreningsstämma hölls 2017-06-07. Val av suppleant.

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

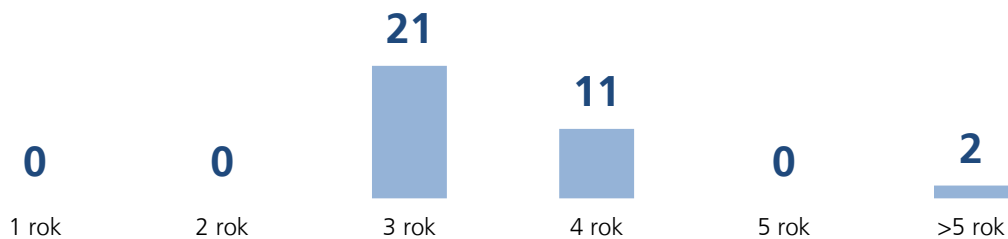
Fastigheten bebyggdes 1979 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1979.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola (Norrmalms stadsdelsnämnd)	330 m ²	2018-09-30
Kontorslokal (MBL Redovisning och Konsult AB)	47 m ²	2018-09-30
Förråd (Stokab)	2 m ²	2018-09-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rensning av stuprör	2017	
Polering av golv i trapphus	2017	
Taksäkerhetsanordning	2017	
Nytt torkskåp	2016	
Ny ventilation Förskolan	2016	
Installation Bredband	2016	
Skyddsrumsuppgradering	2016	
Ny tvättmaskin	2016	
Hissbyte B-porten	2016	
Hissbyte C fastigheten	2015	
OVK	2015	Obligatorisk ventilationskontroll
Målning av källargång	2014	
Byte av värmeväxlare (UC)	2014	
Nya armaturer i garage	2013	
Stamspolning	2013	
OVK	2012	Obligatorisk ventilations kontroll
Renovering av gården	2012	
Reparation av garagebrunnar	2011	
Byte av pump till oljeavskiljningsbrunn	2011	
Installation av tryckstegringspumpar	2011	
Putsning av entrétrappor	2010	
Renovering av fönster	2008	
Renovering av entreér och trapphus	2006	
Ommålning av tak	2006	
Planerat underhåll	År	
Spolning av stuprör	2018	
Stamspolning	2018	
Ny ventilationsanläggning för lägenheterna	2018	
Hissbyte i A-porten	2019	

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
Ventilations service	Söderby fastighetsteknik AB
Hisservice	ITK
Fastighetsjour	Dygnet Runt fastighetsjour AB
Snöskottning	Ahlins Plåt
Grovsopor	Hans Andersson Recycling
Hushållssopor	Stockholms stad

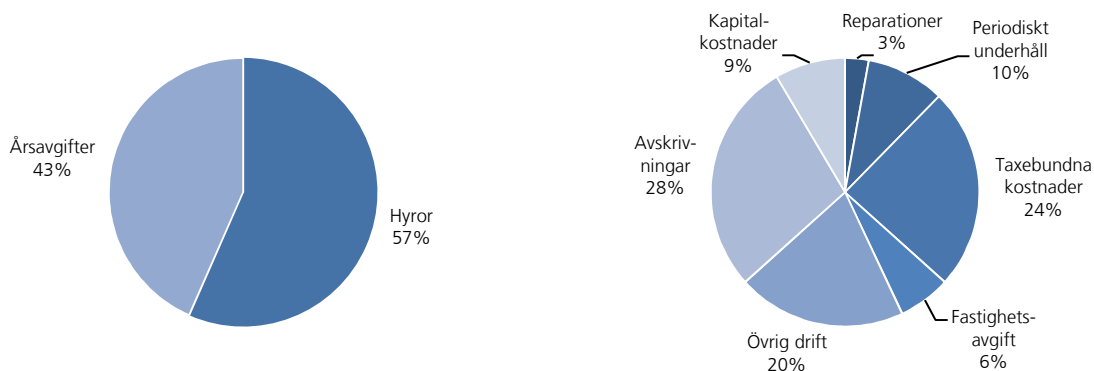
Föreningens ekonomi

Den relativt stora likviditeten beror till största del på beredskap för införskaffande av ny ventilationsanläggning vilken budgeterats för 2017 men av olika skäl blir fördröjd till 2018.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 247 004	1 364 944
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 907 970	2 847 330
Finansiella intäkter	71	857
Minskning kortfristiga fordringar	0	24 920
Ökning av kortfristiga skulder	3 529	30 432
	2 911 570	2 903 539
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 379 856	2 193 088
Finansiella kostnader	183 823	219 077
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	96 571
Ökning av kortfristiga fordringar	20 665	0
Minskning av långfristiga skulder	34 733	512 744
	1 619 077	3 021 480
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 539 497	1 247 004
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 292 493	-117 941

*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 1 315 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

Brandskyddsutredning och ventilationskontroll med anledning av planerat ventilationsutbyte för lägenheterna.

Rensning av stuprör.

Installation av taksäkerhetsanordning.

Obligatorisk miljökontroll har genomförts med representant från Miljöförvaltningen. Resultatet var mycket gott, endast ett par mindre saker påpekades.

Uppsägning av avtal med våra lokalhyresgäster inför omförhandling av kontrakt har genomförts.

Utfört fuktmätning med anledning av uppkommen takläcka i A-porten under december månad.

Ordningsföreskrifterna har uppdaterats med anledning av uppkommen skada i bjälklag i samband med en badrumsrenovering.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 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

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	449	449	449	449
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 812	1 767	1 482	1 450
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 844	4 856	5 039	5 276
Elkostnad/m ² totalyta	34	34	32	33
Värmekostnad/m ² totalyta	83	85	84	70
Vattenkostnad/m ² totalyta	9	8	8	8
Kapitalkostnader/m ² totalyta	51	60	76	109
Soliditet (%)	76	76	76	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	730	-164	-51	258
Nettoomsättning (tkr)	2 894	2 829	2 751	2 719

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	43 537 918	0	0	43 537 918
Upplåtelseavgifter	842 768	0	0	842 768
Fond för yttre underhåll	2 028 189	282 975	-395 947	2 141 161
S:a bundet eget kapital	46 408 875	282 975	-395 947	46 521 847
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-69 038	-282 975	231 737	-17 800
Årets resultat	730 194	730 194	164 210	-164 210
S:a fritt eget kapital	661 155	447 219	395 947	-182 010
S:a eget kapital	47 070 030	730 194	0	46 339 836

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	730 194
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	213 937
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-282 975
summa balanserat resultat	661 156
Styrelsen föreslår följande disposition:	
extra reservering till fond för yttre underhåll	-600 000
av fond för yttre underhåll ianspråkats	207 654
att i ny räkning överförs	268 810

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 894 269	2 829 267
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 700	18 063
Summa rörelseintäkter		2 907 970	2 847 330
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 169 219	-2 023 980
Övriga externa kostnader	Not 5	-152 097	-109 447
Personalkostnader	Not 6	-58 541	-59 661
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-614 168	-600 233
Summa rörelsekostnader		-1 994 024	-2 793 321
RÖRELSERESULTAT		913 946	54 010
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71	857
Räntekostnader och liknande resultatposter		-183 823	-219 077
Summa finansiella poster		-183 752	-218 220
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		730 194	-164 210
ÅRETS RESULTAT		730 194	-164 210

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 58 793 464	59 388 317
Maskiner och inventarier	Not 9 71 878	91 192
Summa materiella anläggningstillgångar	58 865 342	59 479 510
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	58 868 142	59 482 310
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	2	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 2 629 075	1 323 419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 7 500	0
Summa kortfristiga fordringar	2 636 577	1 323 419
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	72 000	72 000
Summa kassa och bank	72 000	72 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 708 577	1 395 419
SUMMA TILLGÅNGAR	61 576 718	60 877 728

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 380 686	44 380 686
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 028 189	2 141 161
Summa bundet eget kapital		46 408 875	46 521 847
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-69 038	-17 800
Årets resultat		730 194	-164 210
Summa fritt eget kapital		661 155	-182 010
SUMMA EGET KAPITAL		47 070 030	46 339 836
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	13 552 307	13 524 296
Summa långfristiga skulder		13 552 307	13 524 296
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	62 744
Leverantörsskulder		78 514	97 999
Skatteskulder		274 322	251 554
Övriga skulder		88 564	80 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	512 981	520 802
Summa kortfristiga skulder		954 381	1 013 596
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 576 718	60 877 728

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	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år / 10 år	20 år / 10 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

	2017	2016
Årsavgifter	1 256 661	1 256 661
Hyror bostäder	412 541	408 761
Hyror lokaler momspliktiga	147 615	144 720
Hyror lokaler	945 400	914 895
Hyror garage	132 047	104 234
Öresutjämning	5	-3
	2 894 269	2 829 267

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	6 200	8 000
Övriga intäkter	7 500	10 063
	13 700	18 063

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	9 005	31 189
	Städning entreprenad	60 888	60 903
	Städning enligt beställning	18 574	0
	Mattvätt/Hyrmattor	11 330	11 227
	Sotning	0	1 430
	Hissbesiktning	4 766	8 689
	Myndighetstillsyn	7 215	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 230
	Gård	7 816	10 315
	Serviceavtal	24 736	17 026
	Förbrukningsmateriel	2 703	11 419
	Teleport/hissanläggning	3 112	11 309
	Fordon	0	190
		150 143	164 926
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	9 349
	Hyreslägenheter	4 986	2 722
	Lokaler	15 000	0
	Förskola	813	0
	Gemensamma utrymmen	0	12 073
	Tvättstuga	174	7 845
	Entré/trapphus	1 737	0
	Lås	23 862	9 177
	VVS	5 550	14 220
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 717
	Ventilation	0	5 613
	Elinstallationer	0	27 091
	Hiss	2 550	11 939
	Tak	5 918	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 870	1 747
		62 460	104 493
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	92 222	465 577
	Bredband	0	196 496
	Hiss	0	333 875
	Tak	115 432	0
		207 654	995 947
	Taxebundna kostnader		
	El	124 593	124 614
	Värme	300 080	308 976
	Vatten	31 138	30 542
	Sophämtning/renhållning	47 405	46 818
	Grovsopor	26 152	39 150
		529 368	550 100
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 083	33 412
	Kabel-TV	5 744	5 695
	Bredband	40 807	33 045
		81 634	72 152
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	137 960	136 362
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 169 219	2 023 980

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Medlemsinformation	0	827
	Tele- och datakommunikation	413	418
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	15 956	15 586
	Föreningskostnader	823	0
	Styrelseomkostnader	4 600	5 869
	Fritids- och trivselkostnader	400	785
	Förvaltningsarvode	65 850	64 133
	Administration	4 632	4 638
	Korttidsinventarier	2 890	0
	Konsultarvode	51 549	6 894
	Föreningsavgifter	4 985	4 942
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 930
		152 097	109 447
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 500	45 397
	Kostnadsersättningar	60	0
	Sociala kostnader	13 981	14 264
		58 541	59 661
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	421 857	421 857
	Förbättringar	114 169	114 169
	Markanläggning	58 828	58 828
	Maskiner	19 314	5 379
		614 168	600 233

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-5 977 827	-5 382 973
	Årets avskrivningar enligt plan	-594 854	-594 854
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 572 680	-5 977 827
	Planenligt restvärde vid årets slut	58 793 464	59 388 317
	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 OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	96 571	0
	Nyanskaffningar	0	96 571
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	96 571	96 571
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 379	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 314	-5 379
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-24 693	-5 379
	Redovisat restvärde vid årets slut	71 878	91 192
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar 1	0	7 500
	Skattekonto	161 578	140 915
	Klientmedel hos SBC	2 467 497	1 175 004
		2 629 075	1 323 419

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31	
	Sophantering Brf Astrea 13	7 500	0	
		7 500	0	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31	
	Vid årets början	2 141 161	1 984 237	
	Reservering enligt stadgar	282 975	282 975	
	Reservering enligt stämmobeslut	600 000	600 000	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-995 947	-726 051	
	Vid årets slut	2 028 189	2 141 161	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
	Handelsbanken	0,600 %	1 000 000	1 000 000
	Handelsbanken	0,600 %	750 000	750 000
	Handelsbanken	0,600 %	2 412 525	2 437 921
	Handelsbanken	0,500 %	4 836 000	4 836 000
	Handelsbanken	1,750 %	1 350 000	1 350 000
	Nordea	0,293 %	3 203 782	3 213 119
	Summa skulder till kreditinstitut		13 552 307	13 587 040
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-62 744
			13 552 307	13 524 296
Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31	
	Fastighetsinteckningar	20 400 000	20 400 000	
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31	
	Arvoden	61 000	44 500	
	Sociala avgifter	19 166	13 982	
	Ränta	9 897	21 614	
	Avgifter och hyror	422 918	440 706	
		512 981	520 802	
Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT			
	Byte av husets ventilationsanläggning ska under 2018 genomföras.			

Styrelsens underskrifter

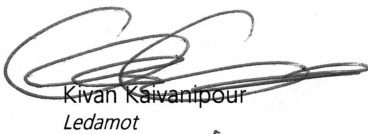
STOCKHOLM den 19 / 2 2018



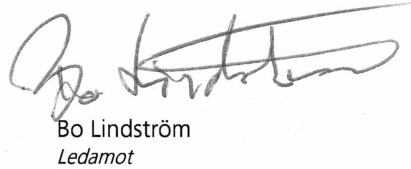
Ing-Marie Gerring
Ordförande



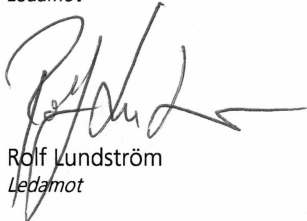
Anders Hamnö
Ledamot



Kivan Kaivanpour
Ledamot



Bo Lindström
Ledamot



Rolf Lundström
Ledamot



Claes Wahlin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 3 2018



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 2017.

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 2017 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 identifierar.

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 2017 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.

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 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 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 ersättningskyldighet 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 försummelse 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 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 21/3 2018



Per Göran Mattis

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 257 000	1 256 661	1 257 000
Hyror bostäder	412 500	412 541	409 500
Hyror lokaler momspliktiga	154 000	147 615	147 615
Hyror lokaler	887 000	945 400	915 000
Hyror garage	151 000	132 047	113 000
Öresutjämning	0	5	0
Återbäring försäkringsbolag	6 000	6 200	0
Övriga intäkter	0	7 500	0
	2 867 500	2 907 970	2 842 115
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-25 000	-9 005	-20 000
Städning entreprenad	-62 500	-60 888	-62 500
Städning enligt beställning	0	-18 574	0
Mattvätt/Hyrmattor	-11 500	-11 330	-11 500
Sotning	0	0	-1 500
Hissbesiktning	-6 500	-4 766	-6 500
Myndighetstillsyn	0	-7 215	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-6 000	-7 816	-6 000
Serviceavtal	-15 000	-24 736	-15 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-2 703	-11 000
Teleport/hissanläggning	0	-3 112	-3 000
Störningsjour och larm	-6 000	0	-5 900
	-138 500	-150 143	-143 900
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-100 000
Hyreslägenheter	-5 000	-4 986	0
Lokaler	-5 000	-15 000	0
Förskola	-5 000	-813	0
Gemensamma utrymmen	-5 000	0	0
Tvättstuga	-5 000	-174	0
Entré/trapphus	-2 000	-1 737	0
Lås	-10 000	-23 862	0
VVS	-10 000	-5 550	0
Hiss	0	-2 550	0
Tak	0	-5 918	0
Skador/klotter/skadegörelse	-3 000	-1 870	0
	-150 000	-62 460	-100 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	-30 000	0	0
VVS	0	0	-1 000 000
Ventilation	-1 800 000	-92 222	0
Tak	0	-115 432	0
	-1 830 000	-207 654	-1 000 000
Taxebundna kostnader			
El	-126 000	-124 593	-125 000
Värme	-325 000	-300 080	-315 000
Vatten	-32 000	-31 138	-31 000
Sophämtning/renhållning	-50 000	-47 405	-46 000
Grovsopor	-20 000	-26 152	-32 000
	-553 000	-529 368	-549 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-36 000	-35 083	-34 000
Kabel-TV	-6 000	-5 744	-6 000
Bredband	-42 000	-40 807	-44 800
	-84 000	-81 634	-84 800
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-139 500	-137 960	-138 000
	-139 500	-137 960	-138 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-500	-413	-500
Revisionsarvode extern revisor	-16 500	-15 956	-16 000
Föreningskostnader	-1 000	-823	-5 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-4 600	-7 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-400	-2 000
Förvaltningsarvode	-67 000	-65 850	-66 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-5 000
Administration	-5 000	-4 632	-5 000
Korttidsinventarier	0	-2 890	0
Konsultarvode	0	-51 549	-40 000
Föreningsavgifter	-6 000	-4 985	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	0	-5 000
	-107 000	-152 097	-157 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-44 500	-44 500	-44 500
Bilersättning skattefri	0	-60	0
Arbetsgivaravgifter	-14 000	-13 981	-14 000
	-58 500	-58 541	-58 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-417 000	-421 857	-422 000
Förbättringar	-69 000	-114 169	-114 000
Markanläggning	-59 000	-58 828	-59 000
Maskiner	-19 000	-19 314	0
	-564 000	-614 168	-595 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 624 500	-1 994 024	-2 826 700
RÖRELSERESULTAT	-757 000	913 946	15 415
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	11	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	60	0
Låneräntor	-155 000	-183 256	-210 000
Räntekostnader skattekonto	0	-567	0
	-155 000	-183 752	-210 000
RESULTAT	-912 000	730 194	-194 585