

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Astrea 14

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2070.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Kivan Kaivanipour	Ordförande
Donna Hanafi	Ledamot
Johan Lindén	Ledamot
Bo William Lindström	Ledamot
Johan Nicklas Lycke	Ledamot
Claes Pontus Wahlin	Ledamot

Barbro Rose-Marie Tranquilli Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Adnin Ali Ordinarie Extern BoRevision

Valberedning

Magnus Landare
Mattias Mansén
Gustaf Rössner



Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Astrea 14	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

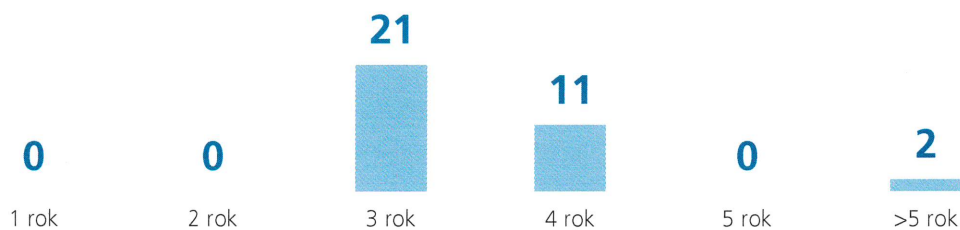
Fastigheten bebyggdes 1979 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1979.

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
Förskolan Stjärnhuset (Norrmalms stadsdelsförvaltning)	330 m ²	2024-09-30
Techin Business Solutions AB	47 m ²	2022-03-31



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering, nedre delen	2020	
Ventilationsdon och OVK	2020	
Modernisering av soprum	2020	
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	
Skyddsrumsuppgradering	2016	
Installation bredband (fiber)	2016	
Ny ventilation Förskolan	2016	
Hissbyte B-porten	2016	
Hissbyte C-porten	2015	
Byte av värmeväxlare (UC)	2014	
Stamspolning	2013	
Total renovering av innergården	2012	
Renovering av fönster	2008	
Renovering av entreér och trapphus	2006	
Ommålning av tak	2006	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Radiatorventiler	2021-2022	Finansieras med egna medel
Modernisering av låssystem	2021-2022	Finansieras med egna medel
Fasadrenovering, övre delen	2021-2023	Finansieras med egna medel
Hissbyte i A-porten	2021-2025	Finansieras med egna medel
Fönsterbyte	2022-2027	Finansieras eventuellt delvis med lån

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	Fastighetsågarföreningen
Ventilationsservice	GK Ventilation AB
Hisservice	ITK
Fastighetsjour	Dygnet Runt fastighetsjour AB
Snöskottning	Brinkens plåtslageri AB
Grovsopor	Veolia Recycling Solutions
Hushållssopor	Stockholms stad



Föreningens ekonomi

Föreningen har en mycket stark ekonomi och enligt våra prognoser har vi mycket goda förutsättningar att fortsätta stärka den. I 2020 beslutade vi att, med anledning av detta, sänka våra årsavgifter med 37 %. Detta kan tyckas mycket, men både detta bokslut samt våra prognoser visar att det finns ytterligare utrymme att sänka årsavgiften. Anledningen till detta är främst våra mycket goda lokalintäkter, men också att föreningen under en lång tid jobbat aktivt med att kostnadseffektivisera verksamheten.

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 inom parentes.

Intäkter och sparande

Föreningens totala intäkter uppgick 2020 till 2 758 849 kr vilket innebär 760 kr/kvm total yta i fastigheten (776 kr/kvm). Intäkterna blev lägre än föregående år, främst på grund av avgiftssänkningen. Eftersom avgiftssänkningen gjordes i mitten av 2020 kommer intäkterna att sjunka ytterligare något i 2021, men då den absoluta majoriteten av våra intäkter kommer från hyror påverkar det inte vår ekonomi nämnvärt.

Av dessa 760 kr/kvm så gick 348 kr/kvm (360 kr/kvm) till löpande driftkostnader (exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll). 10 kr/kvm (17 kr/kvm) gick till räntekostnader på våra lån. Resterande pengar som blev över kallar vi föreningens sparande till framtida underhåll, och det uppgick till 402 kr/kvm (399 kr/kvm). Det betyder att föreningen fick över nästan 1,5 miljoner kronor i den löpande driften av fastigheten.

Det är detta sparande som används till amorteringar eller att utföra periodiska underhåll och investeringar nu och i framtiden. 402 kr/kvm är ett oerhört bra sparande och högre än nästan alla bostadsrättsföreningar i Stockholm. Genomsnittet för Vasastans alla bostadsrättsföreningar är 167 kr/kvm. Även om räntan går upp och driftkostnaderna skulle öka något har vi mycket goda möjligheter att bibehålla och till och med sänka, vår redan låga avgift utan att tumma på det långsiktiga fastighetsägaransvaret som styrelsen tar på mycket stort allvar.

Låg skuldsättning nu och i framtiden

Vi har amorterat kraftigt på våra lån senaste åren och ämnar fortsätta göra så. I 2021 kommer troligtvis en större amortering göras då vi har en välfylld kassa, men detta kommer inte påverka ekonomin i någon större utsträckning eftersom både skulden och räntorna redan är så låga. Vi ser dock goda möjligheter att hålla skuldsättningen på en låg nivå, primärt eftersom det är långt kvar till några riktigt stora investeringar kommer dyka upp, samt även att vi har stora värden i våra dolda tillgångar (mer om det nedan).

Dolda tillgångar

Med "dolda tillgångar" menas ofta hyresrätter. Föreningen har vid utgången av räkenskapsåret 3 hyresrätter kvar. Med ett lågt räknat marknadsvärde om 85 000 kr/kvm innebär detta ca 22 000 000 kr i dolda tillgångar eller ca 6 000 kr/kvm boarea, att jämföra med vår nuvarande skuldsättning på omkring 1 600 kr/kvm boarea.

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

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.



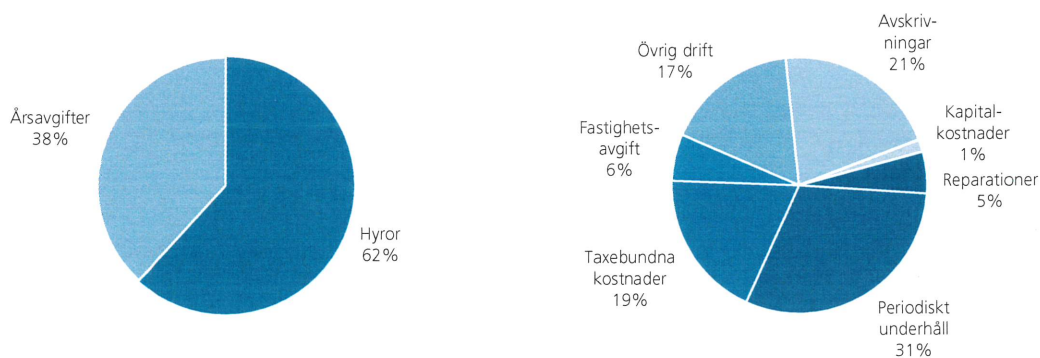
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 443 097	7 615 584
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 761 510	2 814 947
Finansiella intäkter	374	28
Ökning av kortfristiga skulder	179 445	0
	2 941 329	2 814 975
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 094 312	3 365 005
Finansiella kostnader	45 099	61 982
Ökning av kortfristiga fordringar	28 852	60 565
Minskning av långfristiga skulder	58 360	5 330 462
Minskning av kortfristiga skulder	0	169 448
	2 226 623	8 987 462
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 157 803	1 443 097
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	714 705	-6 172 487

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utförda underhåll och investeringar

Föreningen har under 2020 slutfört det stora ventilationsprojektet. Vi har gjort ett par tillägsarbeten, samt installerat nya ventilationsdon i alla lägenheter. Ventilationen får därmed anses vara i toppskick och detta har finansierats med egna medel. Vi har också gjort en OVK där vi blivit godkända. Vi har byggt förråd på vinden som kommer att hyras ut till medlemmar från och med andra kvartalet 2021. I dagsläget har alla förråd utom 1 stycken blivit uthyrda. Styrelsen räknar med att denna investering kommer att betala igen sig på ca 2 år.

Den nedre delen av fasaden har renoverats och målats om. Vi har också gjort ett omfattande byte av mekaniken i vår portdörr så att den ska fungera felfritt.

Vi har under året arbetat mycket med brandsäkerhet och har bl.a. monterat brandsläckare på varje våningsplan. Arbetet med detta fortsätter löpande.

Till sist har vi moderniserat våra soprum och bytt ut våra gamla sopkaruseller och ersatt dem med stora kärl. Genom detta slipper vi underhållskostnader för karusellerna och dessutom blir själva sophämtningen billigare framöver.

Energicheck

Styrelsen har låtit göra en total översyn av vår fastighets energistatus i syfte att hitta åtgärder som både ska göra oss mer hållbara och mer kostnadseffektiva. Vi fick bra betyg och man hittade få saker att förbättra. Detta är i grund och botten bra och vi kan se i el- och värmekostnader för 2020 att tidigare energibesparande projekt har börjat bära frukt. Styrelsen fortsätter att arbeta med detta i 2021.

Framtida underhåll och investeringar

Vårt hus är byggt 1979 och därmed kan vi räkna med lite större investeringar de kommande 10-20 åren. Stammar, tegelfasad, 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 löpande underhåll av dessa komponenter säkerställer vi att de också får en längre livslängd.

De projekt som styrelsen just nu diskuterar är att renovera den övre delen av fasaden mot gatan, modernisera låssystemen i fastigheten, samt utföra diverse energibesparande åtgärder. Alla åtgärder som diskuteras kommer att kunna finansieras med egna medel. Utöver detta tittar vi på att antingen renovera eller byta våra fönster på våning 1-5 (våning 6 är redan bytt). Detta kan komma att behöva delfinansieras med lån men baserat på vad fönsterbytet på våning 6 kostade är det troligt att vi även kan finansiera detta helt med egna medel.



Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st
Överlåtelse under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51 st
Tillkommande medlemmar: 2 st
Avgående medlemmar: 1 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	367	413	450	449
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 052	1 878	1 853	1 812
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 000	2 021	3 981	4 844
Elkostnad/m ² totalyta	26	36	39	34
Värmekostnad/m ² totalyta	71	79	83	83
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	43	9	9
Kapitalkostnader/m ² totalyta	12	17	25	51
Soliditet (%)	89	89	82	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	58	-1 176	783	730
Nettoomsättning (tkr)	2 759	2 757	2 950	2 894

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	0	0	44 820 711
Upplåtelseavgifter	5 729 975	0	0	5 729 975
Fond för yttre underhåll	1 791 169	366 600	-2 060 241	3 484 810
S:a bundet eget kapital	52 341 855	366 600	-2 060 241	54 035 496
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	505 452	-366 600	884 023	-11 971
Årets resultat	57 925	57 925	1 176 218	-1 176 218
S:a fritt eget kapital	563 378	-308 675	2 060 241	-1 188 189
S:a eget kapital	52 905 232	57 925	0	52 847 307

e

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	57 925
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	872 053
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-366 600
summa balanserat resultat	563 378

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

	830 410
	1 393 788

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 758 886	2 756 623
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 624	58 324
Summa rörelseintäkter		2 761 510	2 814 947
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 871 811	-3 168 032
Övriga externa kostnader	Not 5	-174 785	-135 863
Personalkostnader	Not 6	-47 717	-61 110
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-564 547	-564 206
Summa rörelsekostnader		-2 658 859	-3 929 211
RÖRELSERESULTAT		102 650	-1 114 264
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		374	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 099	-61 982
Summa finansiella poster		-44 725	-61 954
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		57 925	-1 176 218
ÅRETS RESULTAT		57 925	-1 176 218



Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	57 158 790	57 703 681
Maskiner	Not 9	13 594	33 250
Summa materiella anläggningstillgångar		57 172 383	57 736 931
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 175 183	57 739 731
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	36
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 337 038	1 595 883
Summa kortfristiga fordringar		2 337 038	1 595 919
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		74 624	72 185
Summa kassa och bank		74 624	72 185
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 411 662	1 668 104
SUMMA TILLGÅNGAR		59 586 845	59 407 835

e

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 550 686	50 550 686
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 791 169	3 484 810
Summa bundet eget kapital		52 341 855	54 035 496
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		505 452	-11 971
Årets resultat		57 925	-1 176 218
Summa fritt eget kapital		563 378	-1 188 189
SUMMA EGET KAPITAL		52 905 232	52 847 307
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	5 750 960
Summa långfristiga skulder		0	5 750 960
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 750 960	58 360
Leverantörsskulder		114 885	201 061
Skatteskulder		319 404	297 526
Övriga skulder		33 944	23 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	462 420	229 470
Summa kortfristiga skulder		6 681 613	809 568
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 586 845	59 407 835

e

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	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	1 054 575	1 186 128
Hyror bostäder	328 967	315 266
Hyror lokaler momspliktiga	148 750	41 195
Hyror lokaler	1 069 245	1 059 812
Hyror garage	157 311	154 224
Öresutjämning	37	-1
	2 758 886	2 756 623

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	7 500
Försäkringsersättning	0	7 400
Övriga intäkter	2 624	43 424
	2 624	58 324

e

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	5 609	3 740
	Städning/entreprenad	69 838	56 921
	Mattvätt/Hyrmattor	11 847	11 616
	Hissbesiktning	6 070	5 908
	Gemensamma utrymmen	0	4 986
	Gård	0	2 406
	Serviceavtal	13 024	12 887
	Förbrukningsmateriel	5 189	3 481
	Teleport/hissanläggning	4 765	4 765
	Brandskydd	7 567	6 300
		123 909	113 009
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	392
	Brf Lägenheter	8 831	10 340
	Lokaler	16 000	0
	Förskola	0	4 767
	Tvättstuga	0	3 359
	Entré/trapphus	9 899	0
	Lås	0	3 798
	VVS	9 293	19 712
	Värmeanläggning/undercentral	0	13 802
	Ventilation	6 233	9 081
	Elinstallationer	6 917	5 076
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 377	0
	Hiss	16 073	17 956
	Tak	0	12 063
	Vattenskada	63 756	0
		141 379	100 346
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	57 100	0
	Tvättstuga	0	123 375
	Sophantering/återvinning	44 876	0
	Lås	52 849	0
	VVS	23 388	71 733
	Ventilation	563 742	1 417 735
	Fasad	88 455	0
	Fönster	0	447 398
		830 410	2 060 241
	Taxebundna kostnader		
	El	93 099	132 390
	Värme	259 238	286 736
	Vatten	60 458	156 514
	Sophämtning/renhållning	55 949	44 674
	Grovsopor	40 359	32 942
		509 103	653 256
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 334	42 836
	Kabel-TV	5 914	5 838
	Bredband	51 009	30 605
	Övriga fastighetskostnader	2 168	3 083
		106 424	82 363
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	160 586	158 818
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 871 811	3 168 032

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	613
	Tele- och datakommunikation	413	413
	Revisionsarvode extern revisor	23 688	18 747
	Föreningskostnader	2 290	27 749
	Fritids- och trivselkostnader	0	579
	Förvaltningsarvode	56 603	55 726
	Administration	2 343	2 807
	Konsultarvode	79 805	15 911
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 230	5 130
	Övriga driftskostnader	4 412	8 189
		174 785	135 863

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 000	46 500
	Sociala kostnader	7 717	14 610
		47 717	61 110

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	416 895	416 895
	Förbättringar	69 169	69 169
	Markanläggning	58 828	58 828
	Maskiner	19 656	19 314
		564 547	564 206

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-7 662 463	-7 117 572
	Årets avskrivningar enligt plan	-544 891	-544 891
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 207 354	-7 662 463
	Planenligt restvärde vid årets slut	57 158 790	57 703 681
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 709 473	20 709 473
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	44 400 000	44 400 000
	Taxeringsvärde mark	77 800 000	77 800 000
		122 200 000	122 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	111 000 000	111 000 000
	Lokaler	11 200 000	11 200 000
		122 200 000	122 200 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	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	-63 321	-44 007
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 656	-19 314
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-82 977	-63 321
	Redovisat restvärde vid årets slut	13 594	33 250
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	253 674	221 853
	Momsavräkning	0	2 933
	Klientmedel hos SBC	2 083 179	1 371 097
	Inkasso	185	0
		2 337 038	1 595 883

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	3 484 810	2 703 510
	Reservering enligt stadgar	366 600	366 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	600 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 060 241	-185 300
	Vid årets slut	1 791 169	3 484 810

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,520 %	987 500	997 500	2021-09-30
	Handelsbanken	0,710 %	4 763 460	4 811 820	2021-04-06
	Summa skulder till kreditinstitut		5 750 960	5 809 320	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 750 960	-58 360	
			0	5 750 960	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 459 160 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 665 500	20 400 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	47 600	54 100
	Sociala avgifter	15 000	19 334
	Ränta	8 122	6 133
	Avgifter och hyror	391 698	149 903
		462 420	229 470

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Påverkan av covid-19

Föreningens verksamhet har inte blivit påverkad av den pågående pandemin. Vår stora hyresintäkt kommer från en kommunal förskola och den lilla lokalen är fortsatt uthyrd utan någon uppsägning. I och med att vaccinationen ser ut att bli färdig under 2021 ser vi heller ingen framtida risk för påverkan.

e

Styrelsens underskrifter

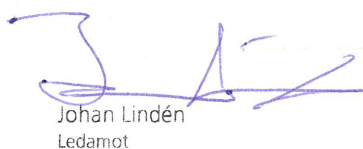
STOCKHOLM den 3 / 5 2021



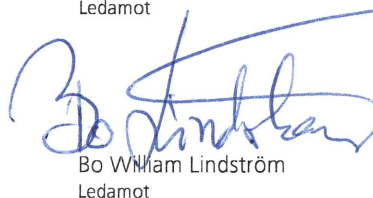
Kivan Kaivanipour
Ordförande



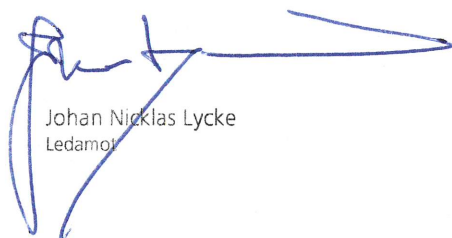
Donna Hanafi
Ledamot



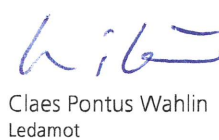
Johan Lindén
Ledamot



Bo William Lindström
Ledamot



Johan Nicklas Lycke
Ledamot



Claes Pontus Wahlin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 - 2021



Adnin Ali
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 räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2019 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2020-05-19 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Astrea 14 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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, viktiga 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 20/5 - 2021

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor