

**ÅRSREDOVISNING**  
**för**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ASTRAKANGATAN**

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Astrakangatan får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2014.

**ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN**

**Föreningens verksamhet**

Bostadsrättsföreningen Astrakangatan som har sitt säte i Stockholm kommun, Stockholms län och som har registrerats hos Bolagsverket 2005-05-17 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Stillheten 2 avtal gäller till och med 2026-01-01.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2014-04-28.

Styrelsen har under året hållit ytterligare 11 protokollförda möten.

Föreningen omfattar 25 bostadslägenheter med en total yta om 1 545 kvm fördelad enligt nedan:

1 r o k	5 st	230 kvm
2 r o k	15 st	920 kvm
3 r o k	<u>5 st</u>	<u>395 kvm</u>
Totalt	25 st	1545 kvm

Alla lägenheter var vid årsskiftet upplåtna med bostadsrätt.

**Styrelsen**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Marleen Whiteley	Ledamot
Jörgen Goransson	Ledamot
Helené Bodin	Ledamot
Lydia Bergström	Ledamot
Sofia Lindberg	Ledamot
Åke Anderlid	Suppleant

**Revisor**

Clas Niklasson, Grant Thornton Sweden AB.

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**ASTRAKANGATAN**  
**Org nr 769607-2854**

**Fastigheten**

Fastighetens beteckning är Stillheten 2.

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

**Löner och ersättning**

Kostnaden för styrelsearvoden har uppgått med 16 929 kronor exklusive sociala kostnader under 2014.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET**

**Föreningsfrågor**

2014 har varit ett händelserikt år för Brf Astrakangatan. Styrelsen har arbetat med en del projekt för att förbättra våra hus och området utanför.

Ventilationssystemet har besiktigas där hela systemet kollades och justerades. Styrelsen köpte in nya postlådor då vissa av de gamla läckte in vatten. Plattorna utanför våra hus har lagt sig ordentligt under de sista åren. Det har lagt sig väldigt mycket redan från första året efter husen byggdes, vilket vi försökte åtgärda själva på våra städdagar utan framgång. I år anlidade vi en firma som kom och fixade plattorna så att de ligger fint. I A-huset reparerades en fog i husfasaden som hade lossnat, vilket orsakade en mindre vattenskada i en av våra lägenheter men arbetet gick bra.

Sedan föreningen bildades 2006 har vi själva försökt ta hand om snöskottningen, vilket inte blev bra varje år då en del medlemmar inte hjälpte till. Det var samma trogna personer som var ute och skottade snö varje gång. 2014 beslutade styrelsen att anlita samma firma som sköter gräsklippningen för att hantera snöskottningen. För det mesta har det gått bra. Det enda problemet var att vi fick många mindre mängder snö och en del is. Detta gjorde att det blev svårt att bedöma om vi borde ringa och beställa skottning eller om snön skulle smälta av sig själv. De gånger vi fick en större mängd snö och kallade in företaget gick det väldigt bra. Vi kommer att fortsätta betala för snöskottningen.

Styrelsen har omförhandlat ett banklån till en lägre ränta. Vi har också omförhandlat vår försäkring och bytt från If till Allians. If har blivit dyrare och dyrare för varje år och vi fick ett erbjudande från Bostadsrätterna, där vi är medlemmar, att köpa försäkring till ett förmånligt pris. Det har sparat föreningen nästan 12 000 kronor per år.

**Byggprojekt på Lövstavägen**

Styrelsen anlidade en advokatfirma för att få stöd med att tycka till om och överklaga ett byggprojekt som kommer att genomföras på Lövstavägen. Styrelsen ville överklaga beslutet att bygga, då det bästa för föreningen är att inte ha ett stort byggprojekt i närheten. Inget beslut har tagits angående överklagandet, men det ser ut som att byggprojektet kommer att genomföras.

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**ASTRAKANGATAN**  
**Org nr 769607-2854**

**Föreningsfrågor forts.**

Styrelsen har i början av 2015 träffat Stadsbyggnadskontoret och Ikano, som är projektledare för byggprojektet. De kom till Astrakangatan för att själva kunna se hur projektet möjligen kan påverka föreningen. Det har funnits en diskussion med oss under hela projektets gång. Det har varit en diskussion om skogen och det bästa sättet att både bevara träden som finns och att plantera nya träd. Diskussionerna fortsätter i 2015. Styrelsen anser att kontakterna har varit bra och givande.

**Bostadsföreningens ekonomi**

Styrelsens ordförande har varit på flera kurser angående bostadsrättsekonomi med speciell fokus på de nya avskrivningsreglerna. Styrelsen har tagit beslut att tillämpa K2 som metod. Vi har fått mycket råd om hur vi ska göra, från båda Bostadsrätterna och andra intressenter i frågan.

Brf Astrakangatan kommer att tillämpa linjär avskrivningar, vilket innebär att anskaffningsvärdet på byggnaden ska skrivas av linjärt under byggnadens nyttjandetid. Avskrivningen enligt K2 kommer att belasta resultaträkningen och föreningen kommer att visa ett redovisningsmässigt underskott. Underskottet, om inte reglerna ändras igen, kommer att öka från år till år. Detta betyder inte att föreningen har dålig ekonomi. Brf Astrakangatan har god ekonomi grundad på ett stabilt kassaflöde och föreningens byggnader är i gott skick.

Mot bakgrund av att bostadsrättshavarna har ansvaret för lägenhetens inre, att föreningen har en underhållsplan och yttre fond och att föreningens bundna kapital inte minskar när en bostadsrättshavare lämnar föreningen har Brf Astrakangatans styrelse inte funnit skäl för att ta ut årsavgifter för att täcka det redovisningsmässiga underskottet.

**MEDLEMSINFORMATION**

Antalet medlemmar i föreningen uppgår vid årsskiftet 2014/2015 till 30 stycken.  
Vid årets början var det 28 medlemmar.  
Av föreningens bostadsrätter har 4 stycken överlåtits under året.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning, tkr	1 520	1 511	1 516	1 467
Resultat efter fin. poster, tkr	-86	187	52	175
Balansomslutning, tkr	47 692	47 722	47 722	47 698
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	936	936	936	936
Soliditet, %	44	57	57	56

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**ASTRAKANGATAN**  
**Org nr 769607-2854**

**RESULTATDISPOSITION**

Styrelsen föreslår att årets resultat enligt stadgarna balanseras i ny räkning.  
Till stämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-228 870
Årets resultat	-85 955
Totalt	<u>-314 825</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till fond för yttre underhåll	71 084
Balanseras i ny räkning	-385 909
Totalt	<u>-314 825</u>

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN****ASTRAKANGATAN****Org nr 769607-2854****Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01-- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01-- 2013-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	1	<u>1 519 670</u>	<u>1 510 710</u>
		1 519 670	1 510 710
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader	2	-475 281	-375 016
Fastighetsomkostnader	3	-13 567	-461
Övriga externa kostnader	4	-120 546	-57 281
Styrelsearvode	5	-21 051	-21 538
Avskrivningar	6	<u>-236 945</u>	<u>-60 960</u>
		-867 390	-515 256
<b>Rörelseresultat före finansiella poster</b>		<b>652 280</b>	<b>995 454</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51	604
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-738 286</u>	<u>-808 921</u>
		-738 235	-808 317
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-85 955</b>	<b>187 137</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-85 955</b>	<b>187 137</b>

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**ASTRAKANGATAN**  
**Org nr 769607-2854**

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	47 030 139	47 267 084
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>47 030 139</b>	<b>47 267 084</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		113	2 126
Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt	7	48 774	44 034
		<u>48 887</u>	<u>46 160</u>
Kassa och bank	8	613 157	512 445
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>662 044</b>	<b>558 605</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>47 692 183</b>	<b>47 825 689</b>

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**ASTRAKANGATAN**  
**Org nr 769607-2854**

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgift		26 985 000	26 985 000
Föreningens underhållsfond		415 840	344 756
		<u>27 400 840</u>	<u>27 329 756</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat/dispositionsfond		-228 870	-344 923
Årets resultat		-85 955	187 137
		<u>-314 825</u>	<u>-157 786</u>
<b>Summa eget kapital</b>		27 086 015	27 171 970
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	9	20 115 970	20 176 926
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		60 956	60 956
Leverantörsskulder		29 199	25 422
Skatteskuld		2 548	15 125
Redovisningskonto moms		1 080	0
Övriga kortfristiga skulder		124 003	124 003
Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt	10	272 412	251 287
		<u>490 198</u>	<u>476 793</u>
<b>Summa skulder</b>		20 606 168	20 653 719
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>47 692 183</b>	<b>47 825 689</b>

**Ställda säkerheter**

**Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar**

Fastighetsinteckningar	11	20 604 000	20 604 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**ASTRAKANGATAN**  
**Org nr 769607-2854**

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BNAR 2009:1 årsredovisning för ekonomiska föreningar (K2) vilket kan leda till bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

*Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar*

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

*Materiella anläggningstillgångar*

Fastigheten skrivs inte av under de första fem åren, 2007-2011.

From 2012 kommer avskrivning att ske med samma belopp som årligen amorteras på fastighetslånen.

Från 2014 används rak avskrivningsplan på 0,5 % i 200 år.

<b>Not 1</b>	2014	2013
<i>Nettoomsättning</i>		
Hysesintäkter p-platser	69 890	65 250
Årsavgifter bostäder	1 445 460	1 445 460
Hysesintäkter p-platser moms	4 320	0
	<u>1 519 670</u>	<u>1 510 710</u>
<b>Not 2</b>		
<i>Driftskostnader</i>		
<i>OVK</i>	-29 438	0
Hissbesiktning	0	-7 198
El	-193 384	-219 190
Vatten och avlopp	-21 693	-20 093
Sophämtning/renhållning	-19 468	-18 016
Snöröjning/ sandning	-3 190	0
Försäkring	-42 054	-40 687
Grundavtal jourtjänst/bevakning	-3 628	-3 500
Grundavtal hissar	-7 468	-7 468
Byggnad löpande underhåll	-22 161	-3 750
Rep/underhåll soprum	-4 700	0
Rep/underhåll VVS	-6 360	0
Rep/underhåll uppvärmning	-13 101	-9 630
Rep/underhåll hiss	-14 321	-6 659
Trädgård/gräsklippning	-79 102	-23 700
Fastighetsavgift	-15 213	-15 125
	<u>-475 281</u>	<u>-375 016</u>
<b>Not 3</b>		
<i>Fastighetsomkostnader</i>		
Förbrukningsinventarier	-13 320	-311
Förbrukningsmaterial	-247	-150
	<u>-13 567</u>	<u>-461</u>



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**ASTRAKANGATAN**  
**Org nr 769607-2854**

	2014	2013
<b>Not 4</b>		
<i>Övriga externa kostnader</i>		
Revisionsarvode	-8 750	-9 500
Kameral förvaltning	-35 400	-35 400
Extra kameral förvaltning	-4 308	-5 675
Övriga adm kostnader, porto mm	-1 749	-2 174
Föreningsomkostnader	-4 850	-1 616
Bankkostnader	-3 351	-2 916
Advokatkostnader	-62 138	0
	<u>-120 546</u>	<u>-57 281</u>
<b>Not 5</b>		
<i>Styrelsearvode</i>		
Styrelsearvode	-16 929	-16 930
Sociala kostnader	-4 122	-4 608
	<u>-21 051</u>	<u>-21 538</u>
<b>Not 6</b>		
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	47 389 000	47 389 000
Ingående avskrivningar	-121 916	-60 956
Avskrivningar	-236 945	-60 960
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-358 861</u>	<u>-121 916</u>
Utgående restvärde enligt plan	47 030 139	47 267 084
<i>Taxeringsvärde</i>	25 800 000	25 800 000
<b>Not 7</b>		
<i>Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt</i>		
Bostadsrätterna	4 440	0
FRUBO AB	3 100	3 100
Tomträttsavgäld	37 710	37 710
Förutbetalad försäkring	3 524	3 224
	<u>48 774</u>	<u>44 034</u>
<b>Not 8</b>		
<i>Kassa och bank</i>		
Checkkonto, Swedbank	613 157	512 445
	<u>613 157</u>	<u>512 445</u>

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN****ASTRAKANGATAN****Org nr 769607-2854****Not 9***Långfristiga skulder*

	2014	2013
Swedbank Hypotek AB 275.613.961-0	8 275 000	8 275 000
Swedbank AB 285.092.399-2	4 120 724	4 120 724
Swedbank Hypotek AB 275.814.489-9	1 600 117	1 661 073
Swedbank Hypotek AB 275.901.439-8	6 181 085	6 181 085
Kort del av långa lån	-60 956	-60 956
	<u>20 115 970</u>	<u>20 176 926</u>

	Aktuell räntesats	Löptid	2014 års amort.
Swedbank Hypotek AB 275.613.961-0	2,790%	2015-09-25	0
Swedbank AB 285.092.399-2	2,110%	2016-03-23	0
Swedbank Hypotek AB 275.814.489-9	2,080%	2018-08-24	60 956
Swedbank Hypotek AB 275.901.439-8	3,260%	2017-08-25	0

Skuld som förfaller senare än fem år beräknas till 19 872 146 kronor.

**Not 10***Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt*

Hjälper SWE AB	3 190	0
Revisionsarvode	8 750	8 750
Styrelsearvode inkl soc kostnader	22 250	22 250
Fortum	20 069	0
Telge Energi	18 337	14 398
Upplupen utgiftsränta	83 728	93 164
Förskott bet avg/hyra	116 088	109 669
Förskott tidigare förvaltare	0	3 056
	<u>272 412</u>	<u>251 287</u>

**Not 11***Fastighetsinteckningar*

Swedbank Hypotek/Swedbank	20 604 000 inom	20 604 000
---------------------------	-----------------	------------

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**ASTRAKANGATAN**  
**Org nr 769607-2854**

**Not 12**

*Förändringar av eget kapital*

	Insatser	Upplåtelser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	24 425 000	2 560 000	344 756	-344 923	187 137
Resultatdisp enl stämmobeslut				187 137	-187 137
Avsättning underhållsfond enl stämmobeslut			71 084	-71 084	
Årets resultat					-85 955
Belopp vid årets slut	24 425 000	2 560 000	415 840	-228 870	-85 955

Hässelby 2015 - -

.....  
Marleen Whiteley

.....  
Jörgen Göransson

.....  
Helené Bodin

.....  
Lydia Bergström

.....  
Sofia Lindberg

Min revisionsberättelse har avgivits 2015 - -  
Grant Thornton Sweden AB

.....  
Clas Niklasson