

Årsredovisning

Brf Astrakangatan

769607-2854

Styrelsen för Brf Astrakangatan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Tilläggsupplysningar	8 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Astrakangatan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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 2015-04-27.

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	5 st	395 kvm
Totalt	25 st	1545 kvm

STYRELSEN

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Marleen Whiteley

Jörgen Göransson

Helené Bodin tom 150724

Sofia Lindberg tom 151126

Samaneh Eskandari from 151126

Robert-Ivan Kaszoni

Mateusz Starega from 151126

Suppleanter:

Åke Anderlid

Robert Olofsson from 151126

REVISOR

Clas Niklasson, Grant Thornton Sweden AB.

FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning är Stillheten 2.

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Brf Astrakangatan har haft ett bra år och arbetat med en del projekt utöver de återkommande aktiviteterna som ingår i uppdraget.

AKTIVITETER

Föreningen genomgick en standardinspektion av Miljö- och hälsoskyddsnämnden i Stockholms stad, vilket gick bra.

Styrelsen har genomfört några förslag som var med i inspektionsrapporten:

- Grovavfall ska insamlas på städdagarna och köras till återvinningstationen.
- Radonmätning påbörjades i december. Styrelsen har anlitat Anticimex och dosorna kommer att samlas in i mars 2016.
- Styrelsen har omförhandlat ett banklån till en lägre ränta och amorterade 75 000 kronor extra på lånet under förhandlingen.

BYGGPROJEKTET LÖVSTAVÄGEN

Byggprojektet på Lövstavägen påbörjades under 2015. Styrelsen överklagade beslutet att bygga i början av 2015 men det hade ingen påverkan på projektet. Styrelsen ordnade ett möte här i en av våra lägenheter med Stockholms stad och byggfirman. Det diskuterades vikten av att behålla så mycket av skogen som möjligt för att behålla en viss nivå av avskärmning från de nya hus som kommer att byggas. Stockholms stad kommer att betala för och plantera 20 nya träd i skogen och har berättat att det finns en del mindre träd i skogen som kommer att växa. Styrelsen upplever att Stockholms stad har tagit emot våra synpunkter och en bra kontakt mellan föreningen och byggfirman har skapats och behållits. Det har inte varit några märkvärdiga störningar under byggprojektet, som är inne i en tidig fas.

SMÅA HUS / GARBOFÖRSÄKRING

Styrelsen har upptäckt att det finns vissa fel med fogarna i husen och anlitade en firma som har kommit fram till att felet är på grund av byggfel. Styrelsen har haft en bra dialog med Garbo, det bolag som fastigheterna är försäkrade med. Just nu samlar styrelsen in information från Småa hus som byggde husen och från firman som inspekterade fogarna. Det ska användas för att få ett beslut från Garbo angående betalning för fogarna, som eventuellt måste bytas ut. Styrelsen har budgeterat för självriskan som tillkommer.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgår vid årsskiftet 2015/2016 till 31 stycken.

Vid årets början var det 30 medlemmar.

Av föreningens bostadsrätter har 9 stycken överlåtits under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1501-1512	1401-1412	1301-1312	1201-1212
Nettoomsättning	1 516	1 520	1 511	1 516
Resultat efter finansiella poster	99	-86	187	52
Soliditet %	57	57	57	57
Balansomslutning	47 616	47 692	47 722	47 722
Årsavgift bostäder kr/kvm	936	936	936	936

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-385 909
Årets resultat	98 858
<i>Summa</i>	<i>-287 051</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	71 084
Balanseras i ny räkning	-358 135
<i>Summa</i>	<i>-287 051</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 515 612	1 519 670
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 515 612	1 519 670
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-398 538	-488 848
Övriga externa kostnader	3	-89 698	-120 546
Personalkostnader	4	-22 197	-21 051
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-236 940	-236 945
Summa rörelsekostnader		-747 373	-867 390
Rörelseresultat		768 239	652 280
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	51
Räntekostnader och liknande resultatposter		-669 405	-738 286
Summa finansiella poster		-669 381	-738 235
Resultat efter finansiella poster		98 858	-85 955
Resultat före skatt		98 858	-85 955
Årets resultat		98 858	-85 955

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	46 793 199	47 030 139
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>46 793 199</i>	<i>47 030 139</i>
Summa anläggningstillgångar		46 793 199	47 030 139
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		65	113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	36 537	48 774
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>36 602</i>	<i>48 887</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		786 359	613 157
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>786 359</i>	<i>613 157</i>
Summa omsättningstillgångar		822 961	662 044
SUMMA TILLGÅNGAR		47 616 160	47 692 183

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 425 000	24 425 000
Upplåtelseavgifter		2 560 000	2 560 000
Fond för yttre underhåll		486 924	415 840
Summa bundet eget kapital		27 471 924	27 400 840
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-385 909	-228 870
Årets resultat		98 858	-85 955
Summa fritt eget kapital		-287 051	-314 825
Summa eget kapital		27 184 873	27 086 015
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	19 980 014	20 115 970
Summa långfristiga skulder		19 980 014	20 115 970
Kortfristiga skulder			
Kort del av långfristiga lån		60 956	60 956
Leverantörsskulder		36 112	29 199
Skatteskulder		974	2 548
Övriga skulder		125 181	125 083
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	228 050	272 412
Summa kortfristiga skulder		451 273	490 198
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 616 160	47 692 183
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		20 604 000	20 604 000
Summa ställda säkerheter		20 604 000	20 604 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	0,5	200

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	1 445 460	1 445 460
	Hysesintäkter p-platser	65 440	69 890
	Hysesintäkter p-platser moms	4 712	4 320
		1 515 612	1 519 670

Not 2	Driftskostnader	2015	2014
	Hissbesiktning	-11 434	–
	OVK	–	-29 438
	El	-234 070	-193 384
	Vatten och avlopp	-19 411	-21 693
	Sophämtning/renhållning	-20 260	-19 468
	Snöröjning/sandnin	-17 017	-3 190
	Fastighetsförsäkring	-23 806	-42 054
	Grundavtal hissar	-7 468	-7 468
	Grundavtal jourtjänst/bevakning	-3 748	-3 628
	Fastighetsavgift/skatt	-15 512	-15 213
	Förbrukningsinventarie/förbrukningsmaterial	-803	-13 567
	Reparation och underhåll	–	-22 161
	Reparation och underhåll soprum	–	-4 700
	Reparation och underhåll VVS	–	-6 360
	Reparation och underhåll hiss	-6 778	-14 321
	Reparation och underhåll gård/trädgård	-38 231	-79 102
	Reparation och underhåll uppvärmning	–	-13 101
		-398 538	-488 848

Not 3	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Revisionsarvode	-10 000	-8 750
	Kameral förvaltning	-35 400	-35 400
	Extra kameral förvaltning	-9 610	-4 308
	Övriga kostnader, admin m.m.	-8 050	-1 749
	Föreningsomkostnader	-700	-4 850
	Konsultkostnader	-10 013	-
	Bankkostnader	-3 966	-3 351
	Föreningsavgifter	-4 440	-
	Porto	-94	-
	Stämmokostnader	-1 500	-
	Övriga främmande tjänster	-5 925	-
	Advokatkostnader	-	-62 138
		-89 698	-120 546

Not 4	Personal	2015	2014
	<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>		
	Ersättning styrelsearvode	17 358	16 929
	Sociala kostnader styrelsearvode	4 839	4 122
	<i>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	<i>22 197</i>	<i>21 051</i>

Not 5	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	47 389 000	47 389 000
	Utgående anskaffningsvärden	47 389 000	47 389 000
	Ingående avskrivningar	-358 861	-121 916
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-236 940	-236 945
	Utgående avskrivningar	-595 801	-358 861
	Redovisat värde	46 793 199	47 030 139
	Taxeringsvärde	25 800 000	25 800 000
	Taxeringsvärde:		
	Byggnad	19 400 000	
	Mark	6 400 000	

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Försäkring	7 772	3 524
	FRUBO AB	3 100	3 100
	Tomträttsavgäld	21 225	37 710
	Bostadsrätterna	4 440	4 440
		36 537	48 774

Not 7	Förändringar i eget kapital					
	Insatser	Upplåtelseavg	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	24 425 000	2 560 000	415 840	-228 870	-85 955
	<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
	Balanseras i ny räkning				-85 955	85 955
	Förändring av underhållsfond		71 084		-71 084	
	Årets resultat					98 858
	Belopp vid årets utgång	24 425 000	2 560 000	486 924	-385 909	98 858

Not 8	Långfristiga skulder			2015-12-31	2014-12-31
	Swedbank 2756139610	2019-09-25	1,34%	8 200 000	8 275 000
	Swedbank 2758144899	2018-08-24	2,08%	1 539 161	1 600 117
	Swedbank 2759014398	2017-08-25	3,26%	6 181 085	6 181 085
	Swedbank 2850923992	2016-03-23	2,11%	4 120 724	4 120 724
	Kort del av långa lån			-60 956	-60 956
				19 980 014	20 115 970

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 19 736 190 kronor.

Not 9	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Hjälper SWE AB		–	3 190
Revisionsarvode		9 375	8 750
Styrelsearvode inkl soc kostnader		22 250	22 250
Fortum		–	20 069
Telge Energi		20 120	18 337
Upplupen utgiftsränta		63 103	83 728
Förskottsbet avgift/hyra		113 202	116 088
		228 050	272 412

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2016- 04-10



Samaneh Eskandari



Robert-Ivan Kaszoni



Marleen Whiteley

Jörgen Göransson



Mateusz Starega



Min revisionsberättelse har lämnats 2016- 04-20

Grant Thornton Sweden AB

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Astrakangatan,
org. nr 769607-2854

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Astrakangatan för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar och stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och har haft i uppdrag att utföra revision av styrelsens förvaltning år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

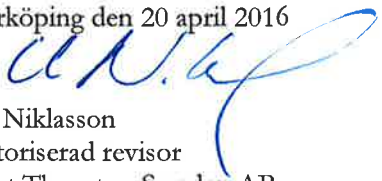
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Norrköping den 20 april 2016



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB