

Årsredovisning

Brf Astrakangatan

769607-2854

Styrelsen för Brf Astrakangatan får härmed lämna sin redogörelse för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

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

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING | SIDA |
|--------------------------|--------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 4 |
| - Resultaträkning | 5 |
| - Balansräkning | 6 - 7 |
| - Noter | 8 - 10 |
| - Underskrifter | 10 |

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrattsforeningen 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 bostadslagenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening

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

STYRELSEN

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ledamöter

Marleen Whiteley

Jorgen Goransson

Roger Bringmyr

Mateusz Starega

Ivan Kaszoni

Suppleanter

Robert Olofsson

REVISOR

Clas Niklasson, Grant Thornton Sweden AB.

VALBEREDNING

Susanne Lindquist

FORENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstamma hölls den 2016-05-11.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammantraden

Föreningen omfattar 25 bostadslagenheter 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 | 1 545 kvm |

FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning är Stillheten 2.

Fastigheten var fullvardesförsäkrad via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

AKTIVITETER

Brf Astrakangatan har haft ett framgångsrikt år:

- Föreningen hade två lyckade städdagar med bra uppslutning. I våras bytte vi ut soptunnorna och anlätade en trädgårdsmästare som snyggade upp alla häckar och trad. I hostas gjorde föreningen en ordentlig stadning av forrådsutrymmena i samtliga hus och soprummen. Grovt avfall har samlats och korts till återvinning.
- Föreningen har omförhandlat ett lån till betydligt bättre ränta.
- Styrelsen anlätade ett företag som heter Sustend för att ta fram en underhållsplan till föreningen. Styrelsen tog beslut att det skulle vara bra för föreningens planering att ha en väl genomarbetad underhållsplan som görs med stöd av experter. Underhållsplanen kommer att bli klar under 2017.

BYGGPROJEKTET LOVSTAVAGEN

Byggprojektet har flyttit på utan vissa storande moment för föreningen. Det första halvåret och under sommaren var det många veckor där de arbetade 7 dagar i veckan. Dessutom var det flera gånger de arbetade utanför arbetstider som är rimliga. Till slut kontaktade styrelsen Miljöförvaltningen och gjorde en anmälan. De kontaktade byggprojektet och efteråt slutade de arbeta utanför tidsramarna. Stockholms stad kommer att plantera 20 uppvuxna trad mellan D- och E-husen och de nya lagenheterna som byggs.

SMÅA HUS / GARBOFORSÄKRING

Arendet med Småa hus och Garboförsäkring började narma sig sitt slut 2016 på ett lyckligt sätt. Efter att föreningen ordnade en besiktning och efter en besiktning av Garbo konstaterades det att fogarna på samtliga hus hade gjorts på ett felaktigt sätt. Under 2016 byttes alla fogarna ut och Garbo ska tacka de kostnaderna utöver självriskan. Vi fick också bytet av 10 dorrar att ingå i ärendet, de kommer att bytas ut 2017.

MEDLEMSINFORMATION

Antal

| | |
|---|----|
| Medlemmar vid räkenskapsårets början | 31 |
| Tillkommande medlemmar under året | 7 |
| Avgående medlemmar under året: | 7 |
| Medlemmar vid räkenskapsårets slut | 31 |
| Under året har 4 bostadsrätter överlåtits | |

FLERÅRSÖVERSIKT

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

| | 1601-1612 | 1501-1512 | 1401-1412 | 1301-1312 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 1 522 | 1 516 | 1 520 | 1 511 |
| Resultat efter finansiella poster | -10 | 99 | -86 | 187 |
| Soliditet % | 57 | 57 | 57 | 57 |
| Balansomslutning | 47 584 | 47 616 | 47 692 | 47 722 |
| Årsavgift bostäder kr/kvm | 936 | 936 | 936 | 936 |

FORANDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 24 425 000 | 2 560 000 | 486 924 | -385 909 | 98 858 |
| <i>Resultatdisp. enl. föreningsstämman:</i> | | | | | |
| Balanseras i ny rakning | | | | 98 858 | -98 858 |
| Forändring av underhållsfond | | | 71 084 | -71 084 | |
| Årets resultat | | | | | -9 786 |
| Belopp vid årets utgång | 24 425 000 | 2 560 000 | 558 008 | -358 135 | -9 786 |

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

| | |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -358 135 |
| Årets resultat | -9 786 |
| <i>Summa</i> | <i>-367 921</i> |

Förslag till disposition:

| | |
|--------------------------------|-----------------|
| Avsättning till underhållsfond | 71 084 |
| Balanseras i ny rakning | -439 005 |
| <i>Summa</i> | <i>-367 921</i> |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

| | | 2016-01-01 2016-12-31 | 2015-01-01 2015-12-31 |
|--|---|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 1 521 600 | 1 515 612 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 1 521 600 | 1 515 612 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 2 | -714 738 | -398 538 |
| Ovriga externa kostnader | 3 | -62 389 | -89 698 |
| Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter | | -32 625 | -22 197 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -236 940 | -236 940 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 046 692 | -747 373 |
| Rörelseresultat | | 474 908 | 768 239 |
| Finansiella poster | | | |
| Ovriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 3 | 24 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -484 697 | -669 405 |
| Summa finansiella poster | | -484 694 | -669 381 |
| Resultat efter finansiella poster | | -9 786 | 98 858 |
| Resultat före skatt | | -9 786 | 98 858 |
| Årets resultat | | -9 786 | 98 858 |

BALANSRÄKNING

| | | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|---|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 46 556 259 | 46 793 199 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 46 556 259 | 46 793 199 |
| Summa anläggningstillgångar | | 46 556 259 | 46 793 199 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 6 800 | – |
| Ovriga fordringar | | 67 | 65 |
| Forutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5 | 36 789 | 36 537 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 43 656 | 36 602 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 984 513 | 786 359 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | 984 513 | 786 359 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 028 169 | 822 961 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 47 584 428 | 47 616 160 |

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget Kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 24 425 000 | 24 425 000 |
| Upplåtelseavgifter | 2 560 000 | 2 560 000 |
| Fond för yttre underhåll | 558 008 | 486 924 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | <i>27 543 008</i> | <i>27 471 924</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | -358 135 | -385 909 |
| Årets resultat | -9 786 | 98 858 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | <i>-367 921</i> | <i>-287 051</i> |
| Summa eget kapital | 27 175 087 | 27 184 873 |
| Långfristiga skulder | | |
| Skulder till kreditinstitut | 6 19 919 058 | 19 980 014 |
| Summa långfristiga skulder | 19 919 058 | 19 980 014 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Kort del av långfristiga lån | 60 956 | 60 956 |
| Leverantörsskulder | 68 820 | 36 112 |
| Skatteskulder | 1 220 | 974 |
| Ovriga skulder | 125 573 | 125 181 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intakter | 7 233 714 | 228 050 |
| Summa kortfristiga skulder | 490 283 | 451 273 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 47 584 428 | 47 616 160 |

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används

| Typ | Procent | Antal år |
|---------|---------|----------|
| Byggnad | 0,5 | 200 |

| Not 1 | Nettoomsättning | 2016 | 2015 |
|-------|------------------------------|------------------|------------------|
| | Årsavgifter bostäder | 1 445 460 | 1 445 460 |
| | Hysesintakter p-platser | 69 890 | 65 440 |
| | Hysesintakter p-platser moms | 6 250 | 4 712 |
| | | 1 521 600 | 1 515 612 |

| Not 2 | Driftskostnader | 2016 | 2015 |
|-------|---|-----------------|-----------------|
| | Hissbesiktning | -6 300 | -11 434 |
| | El | -269 474 | -234 070 |
| | Vatten och avlopp | -23 350 | -19 411 |
| | Sophamtning/renhållning | -21 252 | -20 260 |
| | Snöröjning/sandnin | -47 393 | -17 017 |
| | Fastighetsförsäkring | -23 748 | -23 806 |
| | Grundavtal hissar | -7 729 | -7 468 |
| | Grundavtal jourtjänst/bevakning | -3 898 | -3 748 |
| | Fastighetsavgift/skatt | -15 850 | -15 512 |
| | Forbrukningsinventarie/forbrukningsmaterial | -536 | -803 |
| | Skade/forsäkringsärende | -218 751 | - |
| | Reparation och underhåll | -20 619 | - |
| | Reparation och underhåll VVS | -4 209 | - |
| | Reparation och underhåll hiss | - | -6 778 |
| | Reparation och underhåll gård/tradgård | -38 403 | -38 231 |
| | Reparation och underhåll uppvärmning | -13 226 | - |
| | | -714 738 | -398 538 |

| Not 3 | Övriga externa kostnader | 2016 | 2015 |
|-------|-----------------------------|----------------|----------------|
| | Revisionsarvode | -11 888 | -10 000 |
| | Kameral förvaltning | -35 400 | -35 400 |
| | Extra kameral förvaltning | -4 800 | -9 610 |
| | Övriga kostnader, admin m.m | -1 912 | -8 050 |
| | Foreningsomkostnader | – | -700 |
| | Konsultkostnader | – | -10 013 |
| | Bankkostnader | -3 509 | -3 966 |
| | Foreningsavgifter | -4 440 | -4 440 |
| | Porto | -140 | -94 |
| | Stammokostnader | -300 | -1 500 |
| | Ovriga frammande tjänster | – | -5 925 |
| | | -62 389 | -89 698 |

| Not 4 | Byggnader och mark | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Ingående anskaffningsvärdet | 47 389 000 | 47 389 000 |
| | Utgående anskaffningsvärdet | 47 389 000 | 47 389 000 |
| | Ingående avskrivningar | -595 801 | -358 861 |
| | <i>Förändringar av avskrivningar</i> | | |
| | Årets avskrivningar | -236 940 | -236 940 |
| | Utgående avskrivningar | -832 741 | -595 801 |
| | Redovisat värde | 46 556 259 | 46 793 199 |
| | Taxeringsvarde | 27 400 000 | 25 800 000 |
| | Taxeringsvarde: | | |
| | Byggnad | 19 800 000 | |
| | Mark | 7 600 000 | |

| Not 5 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-------|--|---------------|---------------|
| | Forsäkring | 7 993 | 7 772 |
| | FRUBO AB | 3 131 | 3 100 |
| | Tomtrattsavgäld | 21 225 | 21 225 |
| | Bostadsrätterna | 4 440 | 4 440 |
| | | 36 789 | 36 537 |

| Not 6 | Långfristiga skulder | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| Swedbank 2756139610 | 2019-09-25 1,34 % | 8 200 000 | 8 200 000 |
| Swedbank 2758144899 | 2018-08-24 2,08 % | 1 478 205 | 1 539 161 |
| Swedbank 2759014398 | 2017-08-25 3,26 % | 6 181 085 | 6 181 085 |
| Swedbank 2850923992 | 2020-03-25 1,17 % | 4 120 724 | 4 120 724 |
| Kort del av långa lån | | -60 956 | -60 956 |
| | | 19 919 058 | 19 980 014 |

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 19 675 234 kronor.

| Not 7 | Upplupna kostnader förutbetalda intäkter | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-----------------------------------|--|----------------|----------------|
| Revisionsarvode | | 9 700 | 9 375 |
| Styrelsearvode inkl soc kostnader | | 29 110 | 22 250 |
| Telge Energi | | 21 931 | 20 120 |
| Upplupen utgiftsränta | | 59 929 | 63 103 |
| Förskottsbet avgift/hyra | | 113 044 | 113 202 |
| | | 233 714 | 228 050 |

| Not 8 | Ställda säkerheter | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | | 20 604 000 | 20 604 000 |
| | | 20 604 000 | 20 604 000 |
| Summa ställda säkerheter | | 20 604 000 | 20 604 000 |

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2017-04-11

Jörgen Göransson

Mateusz Starega

Marleen Whiteley

Roger Bringmyr

Ivan Kaszoni

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-18

Grant Thornton Sweden AB

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor