

# Årsredovisning

*Brf Astrakangatan*

769607-2854

Styrelsen för Brf Astrakangatan får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek)

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### 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 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

Robert Olofsson

Roger Bringmyr

Anna Schrewelius

#### Suppleanter

Helena Larand

### REVISOR

Clas Niklasson, Grant Thornton Sweden AB

### FORENINGSFRÅGOR

Ordinarieföreningsstamma hölls 7 maj 2018

Styrelsen har under året hållit 6 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 fullvardeförsäkrad via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under 2018 arbetade styrelsen med en del underhållsprojekt. Tio lagenhetsdörrar byttes ut (dörrar på andra våningen på varje hus) och samtliga lagenhetsdörrar (25 stycken) målades. Trafasaderna på alla hus inklusive soprummen plus traet runt parkeringsplatserna målades. Styrelsen har anlitat en arborist, som har tagit hand om våra träd och hack. Foreningen har bergvarme som varmesystem och alla slangarna i samtliga husen har nu bytts ut. I A-huset har kompressorn och varmeväxlaren reparerats. Varmesystemet fungerar bra!

Styrelsen bytte ut firman som skotte grasklippningen och snorojningen då kostnader hade stigit väldigt mycket de senaste åren. Vi hade också problem med återkoppling vid frågor och tyckte att det var på tiden att leta efter ett bättre och billigare företag. An så länge är vi nöjda med det nya företaget.

MEDLEMSINFORMATION Antal

|   |    |
|---|----|
| Medlemmar vid räkenskapsårets början      | 30 |
| Tillkommande medlemmar under året         | 2  |
| Avgående medlemmar under året             | 3  |
| Medlemmar vid räkenskapsårets slut        | 29 |
| Under året har 2 bostadsrätter överlåtits |    |

## FLERÅRSÖVERSIKT

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

|                                   | <b>1801-1812</b> | <b>1701-1712</b> | <b>1601-1612</b> | <b>1501-1512</b> | <b>1401-1412</b> |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning                   | 1 518            | 1 524            | 1 522            | 1 516            | 1 520            |
| Resultat efter finansiella poster | 2                | 135              | -10              | 99               | -86              |
| Soliditet %                       | 57               | 57               | 57               | 57               | 57               |
| Balansomslutning                  | 47 660           | 47 860           | 47 584           | 47 616           | 47 692           |
| Årsavgift bostäder kr/kvm         | 936              | 936              | 936              | 936              | 936              |

## FORANDRINGAR I EGET KAPITAL

|   | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgifter</b> | <b>Underhålls-<br/>fond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|---|------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång                             | 24 425 000                   | 2 560 000                       | 629 092                     | -439 006                       | 134 625                   |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                              |                                 |                             |                                |                           |
| Balanseras i ny räkning                             |                              |                                 |                             | 134 625                        | -134 625                  |
| Forändring av underhållsfond                        |                              |                                 | 71 084                      | -71 084                        |                           |
| Årets resultat                                      |                              |                                 |                             |                                | 2 094                     |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>24 425 000</b>            | <b>2 560 000</b>                | <b>700 176</b>              | <b>-375 465</b>                | <b>2 094</b>              |

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -375 465        |
| Årets resultat      | 2 094           |
| <i>Summa</i>        | <i>-373 371</i> |

*Forslag till disposition:*

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Avsättning till underhållsfond | 71 084          |
| Balanseras i ny rakning        | -444 455        |
| <i>Summa</i>                   | <i>-373 371</i> |

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

## RESULTATRÄKNING

|  |   | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|--|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>       |   |                          |                          |
| Nettoomsättning                                      | 1 | 1 518 355                | 1 523 628                |
| Ovriga rörelseintäkter                               |   | 375                      | 210 397                  |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |   | <b>1 518 730</b>         | <b>1 734 025</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |   |                          |                          |
| Driftskostnader                                      | 2 | -883 713                 | -759 240                 |
| Ovriga externa kostnader                             | 3 | -62 546                  | -107 751                 |
| Styrelsearvoden, inkl sociala avgifter               |   | -58 259                  | -58 122                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    |   | -236 940                 | -236 940                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |   | <b>-1 241 458</b>        | <b>-1 162 053</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |   | <b>277 272</b>           | <b>571 972</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                            |   |                          |                          |
| Rantekostnader och liknande resultatposter           |   | -275 178                 | -437 347                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |   | <b>-275 178</b>          | <b>-437 347</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |   | <b>2 094</b>             | <b>134 625</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |   | <b>2 094</b>             | <b>134 625</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                |   | <b>2 094</b>             | <b>134 625</b>           |

## BALANSRÄKNING

|   |   | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|---|---|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |   |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |   |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |   |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 4 | 46 082 379        | 46 319 319        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |   | <i>46 082 379</i> | <i>46 319 319</i> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |   | <b>46 082 379</b> | <b>46 319 319</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |   |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |   |                   |                   |
| Kundfordringar                                |   | –                 | 325               |
| Ovriga fordringar                             |   | 66                | 66                |
| Forutbetalda kostnader och upplupna intakter  | 5 | 44 625            | 43 034            |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |   | <i>44 691</i>     | <i>43 425</i>     |
| <i>Kassa och bank</i>                         |   |                   |                   |
| Kassa och bank                                |   | 1 533 392         | 1 497 189         |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |   | <i>1 533 392</i>  | <i>1 497 189</i>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |   | <b>1 578 083</b>  | <b>1 540 614</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |   | <b>47 660 462</b> | <b>47 859 933</b> |

|  | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget Kapital</b>                          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 24 425 000        | 24 425 000        |
| Upplåtelseavgifter                           | 2 560 000         | 2 560 000         |
| Fond för yttre underhåll                     | 700 176           | 629 092           |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             | <i>27 685 176</i> | <i>27 614 092</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | -375 465          | -439 006          |
| Årets resultat                               | 2 094             | 134 625           |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              | <i>-373 371</i>   | <i>-304 381</i>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>27 311 805</b> | <b>27 309 711</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 6 19 797 146      | 19 858 102        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>19 797 146</b> | <b>19 858 102</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Kort del av långfristiga lån                 | 60 956            | 60 956            |
| Leverantörsskulder                           | 50 724            | 280 089           |
| Skatteskulder                                | 18 308            | 1 487             |
| Ovriga skulder                               | 125 083           | 106 387           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intakter | 7 296 440         | 243 201           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>551 511</b>    | <b>692 120</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>47 660 462</b> | <b>47 859 933</b> |

## 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              | 2018             | 2017             |
|-------|------------------------------|------------------|------------------|
|       | Årsavgifter bostäder         | 1 445 460        | 1 445 460        |
|       | Hysesintakter p-platser      | 68 575           | 69 372           |
|       | Hysesintakter p-platser moms | 4 320            | 4 320            |
|       | Andrahandsavgift             | –                | 4 476            |
|       | Summa                        | <b>1 518 355</b> | <b>1 523 628</b> |

| Not 2 | Driftskostnader                             | 2018            | 2017            |
|-------|---|-----------------|-----------------|
|       | Tomtrattsavgald                             | -84 900         | –               |
|       | Hissbesiktning                              | -8 435          | -6 679          |
|       | El  | -300 156        | -267 988        |
|       | Vatten och avlopp                           | -25 952         | -27 554         |
|       | Sophamtning/renhållning                     | -22 761         | -20 723         |
|       | Snorojning/sandnin                          | -32 665         | -53 499         |
|       | Fastighetsförsäkring                        | -26 505         | -24 537         |
|       | Grundavtal hissar                           | -9 762          | -9 444          |
|       | Grundavtal jourtjänst/bevakning             | -3 898          | -3 898          |
|       | Fastighetsavgift/skatt                      | -33 425         | -16 425         |
|       | Forbrukningsinventarie/forbrukningsmaterial | -1 700          | -618            |
|       | Skade/försäkringsärenden                    | –               | -74 785         |
|       | Reparation och underhåll                    | -285 234        | -209 319        |
|       | Reparation och underhåll el                 | -3 127          | –               |
|       | Reparation och underhåll hiss               | -10 066         | –               |
|       | Reparation och underhåll gård/trädgård      | -17 276         | -42 082         |
|       | Reparation och underhåll uppvärmning        | -17 851         | -1 689          |
|       | Summa                                       | <b>-883 713</b> | <b>-759 240</b> |



| Not 3 | Övriga externa kostnader     | 2018           | 2017            |
|-------|------------------------------|----------------|-----------------|
|       | Revisionsarvode              | -10 313        | -10 300         |
|       | Kameral förvaltning          | -36 384        | -35 772         |
|       | Extra kameral förvaltning    | -5 100         | -5 250          |
|       | Ovriga kostnader, admin m m. | -2 330         | -915            |
|       | Foreningsomkostnader         | -344           | -300            |
|       | Konsultkostnader             | –              | -47 375         |
|       | Bankkostnader                | -3 335         | -3 399          |
|       | Foreningsavgifter            | -4 440         | -4 440          |
|       | Stammokostnader              | -300           | –               |
|       | Summa                        | <b>-62 546</b> | <b>-107 751</b> |

| Not 4 | Byggnader och mark                   | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|-------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Ingående anskaffningsvarder          | 47 389 000        | 47 389 000        |
|       | Utgående anskaffningsvarder          | 47 389 000        | 47 389 000        |
|       | Ingående avskrivningar               | -1 069 681        | -832 741          |
|       | <i>Forändringar av avskrivningar</i> |                   |                   |
|       | Årets avskrivningar                  | -236 940          | -236 940          |
|       | Utgående avskrivningar               | -1 306 621        | -1 069 681        |
|       | <b>Redovisat värde</b>               | <b>46 082 379</b> | <b>46 319 319</b> |
|       | Taxeringsvarde                       | 27 400 000        | 27 400 000        |

|                |            |
|----------------|------------|
| Taxeringsvarde |            |
| Byggnad        | 19 800 000 |
| Mark           | 7 600 000  |

| Not 5 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2018-12-31    | 2017-12-31    |
|-------|--|---------------|---------------|
|       | Forsäkring                                   | 9 117         | 8 273         |
|       | FRUBO AB                                     | 9 753         | 9 096         |
|       | Tomtrattsavgald                              | 21 225        | 21 225        |
|       | Bostadsrätterna                              | 4 530         | 4 440         |
|       | Summa  | <b>44 625</b> | <b>43 034</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>Långfristiga skulder</b>           | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|--------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | Swedbank 2756139610 2019-09-25 1,34 % | 8 200 000         | 8 200 000         |
|              | Swedbank 2758144899 2019-08-28 0,86 % | 1 356 293         | 1 417 249         |
|              | Swedbank 2759014398 2021-08-25 1,52 % | 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           |
|              | <b>Summa</b>                          | <b>19 797 146</b> | <b>19 858 102</b> |

Skuld som forfaller senare an 5 år beraknas till 19 553 322 kronor

| <b>Not 7</b> | <b>Upplupna kostnader förutbetalda intäkter</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
|              | Revisionsarvode                                 | 10 000            | 10 000            |
|              | Styrelsearvode inkl soc kostnader               | 59 796            | 58 876            |
|              | Fortum  | 48 121            | -                 |
|              | Telge Energi                                    | 18 914            | 23 293            |
|              | Upplupen utgiftsranta                           | 36 656            | 42 824            |
|              | Forskottsbet avgift/hyra                        | 111 490           | 108 208           |
|              | ICE Pool  | 11 463            | -                 |
|              | <b>Summa</b>                                    | <b>296 440</b>    | <b>243 201</b>    |

| <b>Not 8</b> | <b>Ställda säkerheter</b>       | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|--------------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | Fastighetsinteckningar          | 20 604 000        | 20 604 000        |
|              | <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>20 604 000</b> | <b>20 604 000</b> |

### UNDERSKRIFTER

Stockholm 2019-

Jorgen Goransson

Marleen Whiteley

Roger Bringmyr

Robert Olofsson

Anna Schrewelius

Min revisionsberattelse har lamnats

Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor