

Årsredovisning 2019

BRF HOPPET ASTRAEA
702000-9028

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening, bildad 1897.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Astraea 5, Teknologgatan 7, 11360 Stockholm på adressen Teknologgatan 7 i Stockholm. Föreningen har 33 lägenheter om totalt 1 890 kvm. Tomten ägs av föreningen.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Lars-Eric Hansson	Ordförande
Jan Rådberg	Ord ledamot
Ralf Henkel	Ord ledamot
Sebastian Schönström	Ord ledamot
Victor Andersen	Suppleant

Valberedning

Dick Lindqvist och Sten Anttila.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller Firman tecknas av 2 i förening av ledamöterna

Revisorer

Olof Eriksson	Revisor
Bengt Wågensjö	Revisorsuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2018 Automatisk dörrstängare entrédörr
- 2017 Renovering och målning av gatufasad
- 2016 Målning av tak gathus mot gården
- 2016 Ombyggnad vind höger gårdshus till två mindre lägenheter på 34 resp. 41 kvm
- 2014 Ommålning sophus, renovering entrédörrar gathus.
- 2013 Renovering av samtliga fönster, insättning av energiglas
- 2013 Ommålning av samtliga 4 trappuppgångar inkl infräsning av elledningar och ny armatur
- 2011 Uppförande av 19 balkonger mot innergård
- 2010 Ommålning tvättstuga, ny tvättmaskin, torktumlare samt torkskåp
- 2007 Ny fjärrvärmecentral
- 2005 Stambyte samtliga va- och avlopps-stammar i kök och bad. Renovering av samtliga badrum. Nytt fläktstyrt ventilationssystem

Planerade underhåll

Inget för närvarande

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo group AB

Övrig verksamhetsinformation

Införande av bergvärme -> Nedlagt, försäkringsskada/rättstvist avslutad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lånen läggs kontinuerligt om till varierade löptider och lägsta ränta.

Övriga uppgifter

Föreningen består av 33 bostadsrätter. Under året har 6 överlåtelse skett av medlemslägenheterna 2, 7, 16, 17, 20 och 28.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. Fastighetens bruttoarea är 2314 kvm varav 1890 är lägenhetsyta.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 380	1 260	1 136	1 117
Resultat efter fin. poster	-1 564	-312	-420	-134
Soliditet, %	88	64	65	53
Yttre fond	1 570	1 436	1 303	1 169
Taxeringsvärde	64 423	47 462	47 462	44 600
Bostadsyta, kvm	1 890	1 890	1 890	1 890
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	690	645	600	590
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 280	2 857	2 857	2 751
Genomsnittlig skuldränta, %	1,32	1,32	1,57	1,63
Belåningsgrad, %	11,22	33,60	32,76	45,99

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	282	-	-	282
Upplåtelseavgifter	7 006	-	-	7 006
Fond, yttre underhåll	1 436	-	134	1 570
Uppskrivningsfond	5 368	39 633	-	45 000
Direkt kapitaltillskott	0	-	163	163
Balanserat resultat	-2 976	-312	-134	-3 422
Årets resultat	-312	312	-1 564	-1 564
Eget kapital	10 804	39 633	-1 401	49 036

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 422
Årets resultat	-1 564
Totalt	-4 986

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	193
Att från yttre fond i anspråk ta	-470
Balanseras i ny räkning	-4 709
	-4 986

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 380	1 260
Rörelseintäkter		222	-5
Summa rörelseintäkter		1 602	1 255
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 499	-982
Övriga externa kostnader	7	-80	-65
Personalkostnader	8	-36	-43
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-412	-410
Summa rörelsekostnader		-3 027	-1 501
Rörelseresultat		-1 425	-246
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-145	-71
Summa finansiella poster		-139	-65
Resultat efter finansiella poster		-1 564	-312
Årets resultat		-1 564	-312

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	55 250	16 072
Pågående projekt		0	26
Summa materiella anläggningstillgångar		55 250	16 098
Summa anläggningstillgångar		55 250	16 098
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		47	19
Övriga fordringar	12	2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	71	66
Summa kortfristiga fordringar		120	87
Kassa och bank			
Kassa och bank		523	648
Summa kassa och bank		523	648
Summa omsättningstillgångar		643	735
Summa tillgångar		55 893	16 833

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 452	7 288
Uppskrivningsfond		45 000	5 368
Fond för yttre underhåll		1 570	1 436
Summa bundet eget kapital		54 022	14 092
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 422	-2 976
Årets resultat		-1 564	-312
Summa fritt eget kapital		-4 986	-3 288
Summa eget kapital		49 036	10 804
Avsättningar			
Avsättningar		71	62
Summa avsättningar		71	62
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	6 200	5 400
Summa långfristiga skulder		6 200	5 400
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		120	105
Skatteskulder		3	4
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	464	457
Summa kortfristiga skulder		587	566
Summa eget kapital och skulder		55 893	16 833

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Hoppet Astraea har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2-10 %
Byggnad	0,83-10,6 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	3	3
Årsavgifter, bostäder	1 304	1 219
Övriga intäkter	295	33
Summa	1 602	1 255

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	31	8
Fastighetsskötsel	19	15
Snöskottning	16	12
Städning	73	79
Trädgårdsarbete	2	1
Summa	141	116

Not 4, Reparationer	2019	2018
Försäkringsskador	1 700	258
Reparationer	52	39
Summa	1 752	298

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	41	41
Sophämtning	33	32
Uppvärmning	331	337
Vatten	36	33
Summa	441	443

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	39	34
Fastighetsskatt	46	48
Kabel-TV	80	44
Summa	164	126

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Kameral förvaltning	32	19
Revisionsarvoden	2	5
Övriga förvaltningskostnader	46	41
Summa	80	65

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld	0	1
Sociala avgifter	8	10
Styrelsearvoden	28	33
Summa	36	43

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	77	71
Övriga finansiella kostn	68	0
Summa	145	71

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
---------------------------------	-------------------	-------------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	19 508	19 508
Årets inköp	39 577	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	59 085	19 508

Ingående ackumulerad avskrivning	-3 436	-3 026
Årets avskrivning	-400	-410
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 836	-3 436

Utgående restvärde enligt plan	55 250	16 072
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>45 201</i>	<i>5 569</i>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	19 423	16 462
Taxeringsvärde mark	45 000	31 000
Summa	64 423	47 462

Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
---	-------------------	-------------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	89	89
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	89	89

Ingående ackumulerad avskrivning	-89	-89
Utgående ackumulerad avskrivning	-89	-89

Utgående restvärde enligt plan	0	0
---------------------------------------	----------	----------

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
----------------------------------	-------------------	-------------------

Skattekonto	2	2
Summa	2	2

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	29	29
Förvaltning	10	8
Kabel-TV	20	20
Räntor	2	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	9
Summa	71	66

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2022-10-30	1,43 %	1 000	1 000
Stadshypotek	2020-01-30	1,30 %	2 000	2 000
Stadshypotek	2020-06-01	1,40 %	2 200	2 200
Stadshypotek	2020-02-27	1,70 %	200	200
Handelsbanken	2020-02-14	1,60 %	800	
Summa			6 200	5 400

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	1	1
Beräknat revisionsarvode	3	3
El	1	2
Förutbetalda avgifter/hyror	344	344
Löner	41	41
Sociala avgifter	13	13
Uppvärmning	44	45
Utgiftsräntor	6	6
Vatten	6	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	2
Summa	464	457

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	7 105	7 105
Summa	7 105	7 105

Underskrifter

Stockholm, 2020 - 05 - 14
Ort och datum

[Signature]
Jan Rådberg
Ord ledamot

[Signature]
Lars-Eric Hansson
Ordf

[Signature]
Ralf Henkel
Ord Ledamot

[Signature]
Sebastian Schönström
Ord ledamot

[Signature]
Victor Andersen
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 14

[Signature]
Bengt Wågensjö
Internrevisor

[Signature]
Olof Eriksson
Internrevisor

Revisionsberättelse för Brf Hoppet Astraëa 702000-9028

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Hoppet Astraëa för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen eller årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Styrelsen har under året hanterat underhållet av föreningens fastigheter samt föreningens ekonomiska status. Vidare har styrelsen informerat samtliga medlemmar om den juridiska och ekonomiska utvecklingen i bergvärme-affären.

Hanteringen av dessa åtgärder har utförts i enlighet med lagar, vedertagna regler och årsmötesbeslut samt med ett fokus på den bästa ekonomiska lösningen för föreningen.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar förlusten enligt styrelsens förslag och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2020-04-21

Av Brf Hoppet Astraëa utsedd revisor



Olof Eriksson