

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Astrea 3, org.nr 702000-0928

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Astrea 3 för år 2019. 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 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Astrea 3 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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



Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

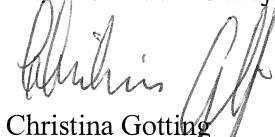
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 25 maj 2019



Christina Gotting
Auktoriserad revisor

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Astrea3, org. Nr. 702000-0928, får härmed avge redovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 -- 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades i sin ursprungliga form som en Bostadsförening (Bf Astrea nr 3 u.p.a.), som uppförde byggnaden 1882-83.

Föreningen omregistrerades under 2011 till en Bostadsrättsförening med namnet Bostadsrättsföreningen Astrea 3.

Föreningen äger fastigheten Astraea 3 med adresserna Kungstensgatan 51 och Teknologgatan 11, Stockholm. Obs att fastighetsbeteckningen ("kvarteret") har annorlunda stavning mot föreningens (Astraea vs. Astrea).

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2011-09-09.

Dessa kompletteras med ordningsregler beslutade av föreningsstämma 2011-05-11.

Se: <http://www.astrea3.se/dokument/ordningsregler>

Föreningen är i skattehänseende en "äkta bostadsrättsförening". Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningen har inga lokaler. Juridisk person medges ej medlemskap.

2. Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

| | |
|-------------------------|----------------------------|
| Liz Gref | ordförande |
| Emmy Mauritzon Wahlgren | sekreterare tom 2019-08-27 |
| Robert Holmlund | sekreterare fom 2019-08-27 |
| Tibor Lakatos | kassör |

| | |
|-----------------|-----------|
| Marcus Tietjens | suppleant |
| Mikael Thunell | suppleant |

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden, varav tre "per capsulam" (telefon/mail).



Föreningens firma tecknas enligt stadgarna av styrelsens tre ordinarie ledamöter gemensamt. Kassören har fullmakt för löpande ekonomisk verksamhet samt för undertecknande av underrättelser om pantförskrivning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2019.

Extra stämma hölls den 27 augusti 2019 (nyval sekreterare, beslut om upplåtelse vinden)

Förvaltning

Föreningen förvaltas ekonomiskt och tekniskt av styrelsen.

Föreningen är medlem i "Bostadsrätterna"

Föreningen har inga anställda.

Fastigheten

Taxeringsvärde 51 800 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätterna (Söderberg & Partners) inom vilken även ingår gemensamt Bostadsrättstillägg samt Styrelseansvar för personligt skadeståndsansvar för styrelsen.

Revision

Revisorer valda av föreningsstämman har varit auktoriserad revisor Christina Gotting, med, Gisli Hennermark (medlem) som revisorssuppleant.

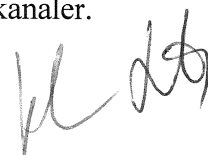
Bredband

Föreningen har gruppavtal med Bahnhof om 1000 Mbps via koaxialkabel till varje lägenhet. Fastigheten är även fysiskt ansluten till STOKAB fibernät s.k. "svart fiber", vilket ger utrymme för flexibilitet i val av leverantör och även eventuellt kommande fiber till lägenheterna.

Föreningen har ett gruppavtal för samtliga lägenheter om TV basutbud med Comhem. Det är upp till enskild medlem att själv teckna individuellt abonnemang om tilläggskanaler.

Hemsida

Föreningens hemsida är www.astrea3.se



3. Medlemsinformation

Föreningens byggnad omfattar 21 bostadsrätter (två sammanslagna till en lägenhet) med en sammanlagd yta av ca 1535 kvm.

Specifikation av bostadsrätterna:

| | |
|---------|-------|
| 1 r o k | 2 st |
| 2 r o k | 12 st |
| 3 r o k | 7 st |

Vissa lägenheter har modifierats av innehavare till att omfatta fler rum. Ovan specifikation avser uppgifter enligt föreningens ekonomiska plan.

Tre bostadsrätter har överlåtits under 2019.

4. Flerårsöversikt

2017 höjdes avgifterna för att intäkterna ska matcha utgifterna för löpande drift samt ränta och amortering på det periodiska underhållet. 2018 och 2019 beslutades avgifterna vara oförändrade men en marginell reduktion 2019 av avgiften för bredband genom det nya avtalet.

Fastighetsunderhåll

Under 2019 har utöver smärre reparationer, större underhållsarbeten utförts:

- Byte av avloppstam Kg51 lgh 11, 14, 17 och 20 (280 tkr),
- målning gatuplan fasaden mot gatan (102 tkr),
- installation dörröppnare (65 tkr), samt
- renovering och målning samtliga fönster mot gatan (626 tkr).

Energideklaration utförts och registrerats hos Boverket.

Tidigare års underhåll och händelser av väsentlig karaktär:

| | |
|------|---|
| 2018 | Reparationer fjärrvärmecentralen, kodlås samt underhåll avloppstam. |
| 2017 | Spolning avloppstammar. Ny gasservis. Byte stuprör. Omfattande kostnader för föreningen orsakat av en medlems renovering av badrum. |
| 2016 | Under 2016 hade föreningen kostnader för utbyte av vatten och avloppsledningar i samband med renovering av kök/badrum, samt en förhöjd självrisk p.g.a. av en vattenskada sent 2015 på äldre installationer |
| 2015 | Helrenovering av gårdsfasaden (ny puts och målning). Fönster mot gården målade och delvis renoverade. |
| 2014 | |
| 2013 | En vattenskada p.g.a felaktigt installerad armatur i kök. Följdskada p.g.a undermåligt arbete vid sanering. |
| 2012 | Målning trapphus. Nya belysningsarmaturer. Reparationer och installationer (snörasskydd) tak. Målning hela taket. |
| 2011 | Omregistrering till Brf från tidigare form Bf u.p.a.. |
| 2010 | Målning fasad mot gata. Vattenskada (medlems vårdslöshet) |
| 2009 | Omläggning sten på gården. Målning fönster gården. Installation kodlås källardörrar och byte cylindrar. |
| 2008 | Byte kallvattenstammar i källaren. Alla kranar bytta. |

| | |
|---------------|--|
| | Installation och gruppanslutning bredband 100 Mbps. |
| 2007 | Vattenskada p.g.a. felaktigt installerad tvättmaskin. |
| 2006 | Fasad mot gatan renoverad och målad. Installation takvärme och stuprör. |
| 2005 | Utbyte fastighetscentral, el-stigare (trefas) fram till och inkl. säkringsskåp i varje lägenhet |
| 2004 | Målning fönster gatan. Målning gatufasad ovan branden. |
| 2003 | Brand i huset. Helrenovering av hörnlägenheterna och trapphus Teknologgatan. |
| 2002 | |
| 1999 | Fjärrvärmecentralen utbytt Målning gatufasad sockelvåning |
| 1995 | Renovering soppuset på gården. Tak över tidigare öppen del. |
| 1992 | Målning trapphus, Fönster gården södersidan. |
| 1991 | Installation kabel-TV |
| 1986 | Omfattande plåtarbeten taket. Skorstenarna om-murade övre del. Inbrottssäkra dörrar till samtliga lägenheter. |
| | |
| | |
| Kontinuerligt | I samband med medlems renovering av kök/bad byter föreningen ut stammar genom eller nära anslutning till lägenheten. |

Plan för kommande år finns i föreningens underhållsplan. I denna har gjorts en bedömning av långsiktigt underhåll över en trettioårsperiod. Den genomsnittliga kostnaden per år (exkl. ränta på ev. lån) är 150 tkr. För kommande år (3-5 år) planeras främst byte av radiatorventiler till termostat (2020 – 2021) samt renovering av fönster mot gården (2021- 2023).

Föreningen har under året tagit upp banklån om 700 tusen kronor utöver tidigare från 2015 om 2 miljoner kr. Dessa amorteras på 30 år. Skuld per 31 december 2019 är 2 399 994 kr (varav kortfristig del 75 576 kr), vilket motsvarar en belåningsgrad på 1550 kr per kvm.

Föreningen har under året slutit avtal med medlem om upplåtelse av råvinden på Kungstensgatan med sammanlagd insats och upplåtelseavgift om 1 192 950.- kronor, av vilket 10% är erlagd under 2019. Resterande del erläggs i samband med påbörjad byggnation. Endast en del av vinden är upplåten (på Kungstensgatan ovanför lägenheterna 20 och 21), då det enbart är de delar som ej utnyttjas för förråd som kan upplåtas. I ett senare skede kan motsvarande råvind på Teknologgatan exploateras om intresse från medlem(ar) uppstår. Det är endast medlemmar som har lägenheterna högst upp som kan exploatera vinden för etagevåning då föreningen ej avser bygga hiss.



Årsavgifter

De nuvarande avgifterna täcker löpande driftkostnader och utgifter för ränta och amortering av lånet för periodiskt underhåll, varför styrelsen föreslår oförändrade avgifter.

| | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr | 717 | 717 | 704 |
| Rörelseresultat, tkr | | 82 | 16 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | | 69 | 3 |
| Balansomslutning, tkr | | 1 134 | 1 155 |
| Soliditet (eget kapital / totalt kapital) | negativt | negativt | negativt |



5. Förändring Eget Kapital

| | Insatser | Upplåtelseavgifter | Fond Yttre UH * | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---------------------------|---------------|--------------------|-----------------|---------------------|--------------------|
| Belopp årets början | 71 474 | 1 839 764 | 281 300 | -3 022 800 | 68 888 |
| Avsättning fond yttre UH* | | | 155 400 | -155 400 | |
| Resultatdisposition | | | | 68 888 | - 68 888 |
| Årets resultat | 3 286 | 118 966 | | | -1 010 397 |
| Belopp vid årets slut | 74 760 | 1 958 730 | 436 700 | 3 109 312 | - 1 010 397 |

* avsättning till fond för yttre underhåll med 0,3% av taxeringsvärdet enligt stadgarna.
Observera att en "fond" i balansräkningen inte betyder att det sätts in pengar på ett konto eller liknande.
Detta är en bokföringsmässig transaktion som i balansräkningen flyttar eget kapital från "Fritt Eget Kapital" till "Bundet Eget Kapital" men har inte någon påverkan på föreningens likvida medel (förmågan att betala räkningar).

6. Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

| | |
|--|----------------|
| Årets resultat | -1 010 397 kr |
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | - |
| | - 2 953 912 kr |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -155 400 kr |
| Styrelsen föreslår att balanseras i ny räkning | - 4 119 709 kr |

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



| | Not | 2019 | 2018 |
|--|------------|--------------------|----------------|
| Resultaträkning | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 718 218 | 717 389 |
| Nettoresultat | | 718 218 | 717 389 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | 431 497 | 396 523 |
| Underhåll | 4 | 1 073 554 | 70 086 |
| Övriga externa kostnader | 5 | 57 351 | 24 598 |
| Personal och arvoden | 6 | 39 426 | 39 426 |
| Avskrivning | 7 | 78 495 | 78 492 |
| Fastighetsavgift/- skatt | 8 | 27 540 | 26 300 |
| Summa fastighetskostnader | | 1 707 863 | 635 425 |
| Rörelseresultat | | - 989 645 | 81 964 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | | 2 |
| Räntekostnader | | 20 752 | -13 076 |
| Resultat efter finansiella poster | | - 1 010 937 | 68 888 |
| Årets resultat | | - 1 010 937 | 68 888 |

by

JK
del

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 7, 9 | 504 098 | 582 593 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Skattefordran | | 1 556 | 2 356 |
| Skattekonto | | 2 483 | 2 483 |
| Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter | | - - - | |
| Bank | | 410 037 | 546 611 |
| Summa Tillgångar | | 918 175 | 1 134 043 |

EGET KAPITAL & SKULDER

Bundet Eget Kapital

| | | |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Medlemsinsatser | 74 760 | 1 911 238 |
| Upplåtelseavgifter | 1 958 730 | |
| Fond för yttre underhåll | 436 700 | 281 300 |

Fritt Eget Kapital

| | | |
|---------------------|-------------|------------|
| Balanserat Resultat | -3 109 311 | -3 022 800 |
| Årets Resultat | - 1 010 397 | 68 888 |

Summa Eget Kapital

ey

- 1 649 518

-761 374

kl
2019

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|----|-----------|-----------|
| Skulder till kreditinstitut (långfristig del) | 10 | 2 324 418 | 1 699 994 |
|---|----|-----------|-----------|

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|----|---------|---------|
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | 75 576 | 66 668 |
| Leverantörsskulder | | 0 | 0 |
| Skatteskulder | | 0 | 0 |
| Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter | 11 | 167 699 | 128 755 |

| | | | |
|----------------------|--|------------------|------------------|
| Summa skulder | | 2 567 693 | 1 895 417 |
|----------------------|--|------------------|------------------|

| | | | |
|---|--|----------------|------------------|
| Summa Eget Kapital & Skulder | | 918 175 | 1 131 047 |
|---|--|----------------|------------------|



Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Beloppen redovisas i kronor om inget annat anges.

Föreningens tillgångar och skulder redovisas med nedskrivet anskaffningsvärde respektive nominellt belopp. Fordringar redovisas dock med belopp som beräknas inflyta.

I resultaträkning och balansräkning är jämförelse med tidigare år på vissa ställen haltande då kontering har ändrats 2017 för anpassning till gällande redovisningsregler och nytt bokföringsprogram.

Avskrivningar

Fastighetens byggnad och förbättringsåtgärder (utbyte el-stigare till 3-fas, säkerhetsdörrar, installation bredband), skrivs av på 20 år baserat på anskaffningsvärdet för respektive åtgärd.

Tidigare långsiktigt underhåll utfört tidigare än 2009 skrivs av på 20 år. Detta är sedan 2009 ändrat så att allt underhåll (återställande till ursprungligt skick) bokförs som kostnad under året i enlighet med ovan redovisningsprinciper.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar, vilket föreningen dock inte har.

Föreningen har inte något skattemässigt underskott.



NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------------|------------------|----------------|
| <u>Not 2 Intäkter</u> | | |
| Netto omsättning | | |
| Årsavgifter | 679 458 | 679 388 |
| Bredbandsavgift | 36 360 | 37 200 |
| Inträdesavgifter | 2 400 | 800 |
| Öresavrundning | | 1 |
| Summa: | 718 218 | 717 389 |
| <u>Not 3 Driftkostnader</u> | | |
| Fastighet | | |
| Trappstädning | 21 649 | 23 103 |
| Gården | 585 | 957 |
| Förbrukningsinventarier | -- | -- |
| Namnskyltar | 1 094 | 2 234 |
| Diverse förbrukning | 170 | 183 |
| Taxebundna kostnader | | |
| Sophämtning | 18 044 | 14 719 |
| Värme | 257 372 | 239 426 |
| Vatten, avlopp | 21 110 | 20 846 |
| Fastighetsel | 26 666 | 18 170 |
| Bredband | 36 100 | 40 458 |
| TV | 4 528 | 5 929 |
| Försäkring och avgäld | | |
| Fastighetsförsäkring | 33 853 | 30 498 |
| Summa: | 421 171 | 396 523 |
| <u>Not 4 Underhåll</u> | | |
| Avloppstam | 279 522 | 27 533 |
| Fönsterrenovering | 626 475 | |
| Fasadmålning | 102 500 | |
| Dörrar | 65 057 | |
| Tak | --- | 1 471 |
| Reparation kodlås | --- | 8 699 |
| Värmecentral | --- | 15 531 |
| Övrigt underhåll (klotter) | 4 000 | 16 852 |
| Summa: | 1 077 554 | 70 086 |



Not 5 Övriga externa kostnader

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Revisor (extern) | 18 625 | 16 400 |
| Bankavgifter (inkl pantkostnad) | 10 350 | 933 |
| Bolagsverket | 700 | 1 500 |
| Bokföringsprogram (2018 och 2019) | 2 376 | 1 105 |
| Webb och domän | | 450 |
| Medlemsavgift Borätterna | 4 300 | 4 210 |
| Övrig (justering tidigare skatt) | -- | -- |
| Besiktningkostnader (energideklaration, besiktningssman UH) | 21 000 | -- |
| Tömning vinden upplåtelse | 6 325 | |
| Summa: | 63 676 | 24 598 |

Not 6 Personal och arvoden

| | | |
|---------------|---------------|---------------|
| Styrelse | 39 426 | 39 426 |
| Summa: | 39 426 | 39 428 |

Not 7 Byggnad och mark

| | | |
|---------------------------------------|------------|-----------|
| Ingående anskaffningsvärde | 1 569 858 | 1 569 858 |
| Årets anskaffning | | |
| Ingående avskrivningar | -1 065 760 | -908 773 |
| Årets avskrivning | -78 492 | -78 492 |
| Utgående planenligt restvärde byggnad | 504 098 | 582 593 |

Not 8 Fastighetsskatt

| | | |
|---|--------|--------|
| Fastighetsavgift 20 lägenheter @ 1377.- kr | 27 540 | 26 300 |
|---|--------|--------|

BW

W
W

Not 9 Byggnad

| | |
|----------------|------------|
| Taxeringsvärde | 51 800 000 |
| Varav byggnad | 15 800 000 |
| Varav mark | 36 000 000 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långivare | Amortering | Räntesats | Ränteändring | Skuld | |
|-----------------|-------------|-----------|------------------------------|---|---|
| Swedbank (2015) | 2015 - 2045 | 1,317 | 2012-02-28 (rörlig 3 mån) | 2019-12-31 1 766 662 | 2018-12-31 1 766 662 |
| | | | | Varav kortsiktig del: 66 668.- kr | Varav kortsiktig del: 66 668.- kr |
| Swedbank (2019) | 2020 - 2050 | 1,317 | 2012-02-28 (rörlig 3 mån) | 700 000 | --- |

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar


| | |
|--|-----------|
| Uttagna pantbrev i fastighet | 2 450 000 |
| Varav obelånade | --- |
| Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut | 2 450 000 |

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|-----------------------|----------------|---------|
| Förutbetalda avgifter | 167 699 | 128 755 |
| Upplupna kostnader | --- | --- |
| Kortfristiga skulder | --- | --- |
| Skatteskuld | --- | --- |
| | <u>167 699</u> | 128 755 |

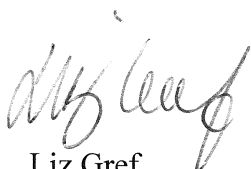
Upplupna kostnader: från och med 2017 periodiseras ej längre värmekostnaderna för november och december. Dessa betalas varje år i januari respektive februari nästkommande år och är till väsentlig del lika över åren.

Källskatt och sociala avgifter på arvoden (styrelse) betalas numera inom året varför ingen skuld föreligger 2019-12-31.



Stockholm 2020-05-18

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Astrea 3



Liz Gref
Ordförande

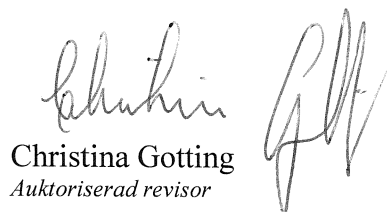


Robert Holmlund
Sekreterare



Tibor Lakatos
Kassör

Revisionsberättelsen beträffande denna årsredovisning har lämnats den 25 maj 2019.



Christina Gotting
Auktoriserad revisor

Budget 2020

| | |
|--|----------------|
| Intäkter | |
| Avgifter ¹⁾ | 679 383 |
| Bredbandsavgifter | 36 080 |
| Ränteintäkt | 0 |
| Inträdesavgifter | 3 200 |
| Summa Intäkter: | 718 663 |
| Utgifter | |
| Låneräntor | 30 000 |
| Amortering lån | 80 000 |
| Underhåll | |
| Reparationer | 60 000 |
| Drift | |
| Löner och arvoden inkl arb giv avgift | 40 000 |
| Revision | 20 000 |
| Omkostnader | 20 000 |
| Försäkring | 40 000 |
| Trappstädning | 25 000 |
| Renhållning | 25 000 |
| Värme | 250 000 |
| VA | 25 000 |
| Elektricitet | 25 000 |
| Bredband o TV | 44 000 |
| Skatter | 28 580 |
| Summa utgifter (avrundat) | 715 000 |
| Resultat avrundat | 0 |

1) Styrelsen föreslår oförändrade avgifter