

Brf Astra
Org nr 789200-0832

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Astra får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Stjärnan 2, bebyggdes 1962. Föreningen registrerades 1960-08-27 och den ekonomiska planen registrerades 1963. Fastigheten är belägen på Bergsgatan 5 A - C i Sundsvall i Sundsvalls Kommun. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 24 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och en lokal med hyresrätt. På fastigheten finns även 5 garageplatser och 23 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kokvrå
6 st	2 rum och kök,
9 st	3 rum och kök
3 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 1 461 m² enligt taxeringsbesked

Total lokalyta: 113 m² enligt taxeringsbesked

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Förvaltning

Den tekniska och ekonomiska förvaltningen samt fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Styrelsen har gått igenom fastighetens kommande underhållsbehov och kommit fram till att följande underhållsåtgärder behöver göras inom de närmaste åren: Dräneringsarbeten, renovering fasad samt elstigarbyte.

Tidigare underhållsåtgärder: Stambyte samt renovering badrum (1999), byte lägenhetsdörrar (2002), installation bredband (2002), renovering tvättstuga (2003), om- och tillbyggnad samt inglasning av balkonger (2006), renovering trapphus (2009), OVK-besiktning (2012), ombyggnad ventilation (2013).

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstlagen (1999:1299), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga större underhållsåtgärder utförts. Förutom löpande underhåll för ca 34 000 kronor har föreningen under året utfört periodiskt underhåll för ca 20 000 kr. Den största posten under periodiskt underhåll är byte av stamventil och givare i undercentral ca 15 000 kronor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

I samband med omsättning av ett lån i Stadshypotek 2015-01-30 löstes lånet i sin helhet med 259 920 kr. Syftet är att spara pengar inför kommande större underhållsåtgärder.

För att ytterligare förstärka ekonomin höjs årsavgifterna med 2 % från och med 2015-01-01.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har tre överlåtelser skett.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2014-03-25 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Hans Bergne	Ledamot, ordförande
	Henrik Sjö	Ledamot, sekreterare
	Robert Bylund	Ledamot
	Kristoffer Nilsson	Ledamot
Suppleant	Johan Thelin	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2008-06-30.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning	tkr	1 378	1 386			
Resultat efter finansiella poster	tkr	215	8			
Soliditet	%	21	17			
Kassalikviditet	%	173	193	250	208	137
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	754	754	732	732	699
Driftskostnader per kvm	kr	423	576	462	429	455
Fastighetslån per kvm	kr	2 409	2 471	2 533	2 593	2 652
Genomsnittlig skuldränta	%	3,78	3,94	4,26	4,30	4,20

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Årsredovisningen har upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1. Jämförelsetalen för åren före räkenskapsåret har inte räknats om.

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	133 918
Årets resultat	214 767
	<hr/>
	kronor 348 685

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt stadgar	180 000
i ny räkning överförs	168 685
	<hr/>
	kronor 348 685

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

Resultaträkning	Not	2014	2013
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 378 057	1 386 141
Övriga rörelseintäkter		0	35 546
Summa rörelseintäkter		1 378 057	1 421 687
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-702 797	-957 373
Övriga externa kostnader		-102 864	-96 945
Personalkostnader	4	-26 470	-27 694
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-179 172	-171 172
Summa rörelsekostnader		-1 011 303	-1 253 184
Rörelseresultat		366 754	168 503
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 057	3 114
Räntekostnader		-153 044	-163 573
Summa finansiella poster		-151 987	-160 459
Resultat efter finansiella poster		214 767	8 044
Årets vinst		214 767	8 044

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 349 169	4 528 341
Maskiner och inventarier	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 349 169	4 528 341
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar		7 931	42 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 507	50 321
Summa kortfristiga fordringar		69 438	92 385
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	985 998	741 505
Summa kassa och bank		985 998	741 505
Summa omsättningstillgångar		1 055 436	833 890
Summa tillgångar		5 404 605	5 362 231
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		103 939	103 939
Fond för yttre underhåll		694 420	686 420
Summa bundet eget kapital		798 359	790 359
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		133 918	133 874
Årets resultat		214 767	8 044
Summa fritt eget kapital		348 685	141 918
Summa eget kapital		1 147 044	932 277
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	3 647 573	3 998 916
Summa långfristiga skulder		3 647 573	3 998 916
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	351 781	103 032
Leverantörsskulder		55 638	119 857
Övriga skulder	10	0	11 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		202 569	196 480
Summa kortfristiga skulder		609 988	431 038
Summa eget kapital och skulder		5 404 605	5 362 231
Ställda säkerheter	11	4 856 500	4 856 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	10-50 år
Maskiner och inventarier	3 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter (1660 kvm).

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1. Jämförelsetalen för åren före räkenskapsåret 2013 har inte räknats om.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	1 101 288	1 101 288
Hyror lokaler	81 432	81 432
Hyror garage	14 967	15 192
Hyror parkeringar	36 610	37 570
Gemensamhetsel	76 164	87 507
Balkongtillägg	60 480	60 480
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 116	2 672
Summa	1 378 057	1 386 141

Not 3 Driftskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Löpande underhåll	33 959	71 262
Periodiskt underhåll	20 289	215 491
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	80 757	79 551
Uppvärmningskostnad	236 639	254 999
Vatten- och avloppsavgifter	88 318	98 789
Elavgifter	99 671	107 641
Renhållning	53 541	41 162
Snöröjning	16 678	15 456
Förbrukningsinventarier/materiel	1 138	1 654
Fastighetsförsäkringar	16 397	16 546
Kabel-tv	19 672	19 252
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	35 738	35 570
Summa	702 797	957 373

Not 4 Personalkostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Arvoden till styrelsen	22 200	22 251
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 270	5 443
Summa	26 470	27 694

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	6 738 708	6 538 708
Årets anskaffningar	0	200 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	6 738 708	6 738 708
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 374 107	-2 204 935
Årets avskrivning	-179 172	-169 172
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 553 279	-2 374 107
Mark	163 740	163 740
	<hr/>	<hr/>
Summa bokfört värde	4 349 169	4 528 341
Taxeringsvärde byggnader	7 828 000	7 828 000
Taxeringsvärde mark	2 778 000	2 778 000
	<hr/>	<hr/>
	10 606 000	10 606 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	9 953 000	9 953 000
Lokaler	653 000	653 000

Not 6 Maskiner och inventarier

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	5 998	5 998
Utgående anskaffningsvärde	5 998	5 998
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 998	-3 998
Årets avskrivning	0	-2 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 998	-5 998
Summa bokfört värde	0	0

Not 7 Kassa och bank

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Plusgiro	0	450
Nordea företagskonto	678 114	434 174
Nordea sparkonto företag	307 884	306 881
	<hr/>	<hr/>
Summa	985 998	741 505

Not 8 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	103 939	686 420	133 874	8 044	932 277
Avsättning till fond för yttre underhåll		130 000	-130 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-122 000	122 000		
Omföring av föregående års resultat			8 044	-8 044	
Årets resultat				214 767	214 767
Belopp vid årets utgång	103 939	694 420	133 918	214 767	1 147 044

Not 9 Långfristiga skulder

	<u>Ränta</u>	Amortering <u>kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek**	4,87%	262 485	262 485	2015-01-30
Nordea *	2,33%	5 000	193 750	2015-02-20
Nordea	3,55%	9 440	921 120	2015-10-21
Nordea	4,90%	19 000	881 250	2016-02-17
Nordea	2,10%	10 000	182 975	2016-05-18
Nordea	3,03%	13 332	910 836	2018-01-16
Nordea	2,25%	16 248	321 438	2018-09-19
Nordea	2,10%	16 276	325 500	2019-11-20
Summa fastighetslån		351 781	3 999 354	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-351 781	
Summa långfristig del			3 647 573	

* Lånet omsätts var 3:e månad.

** Lånet löstes vid omsättning 2015-01-30.

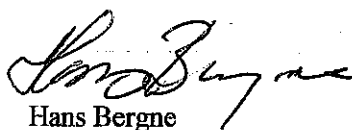
Not 10 Övriga skulder

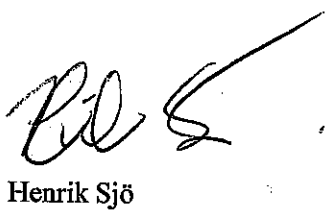
	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Personalskatt	0	6 676
Sociala avgifter	0	4 993
Summa	0	11 669

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	4 856 500	4 856 500
	<u>4 856 500</u>	<u>4 856 500</u>

Sundsvall 2015-03-05


Hans Bergne

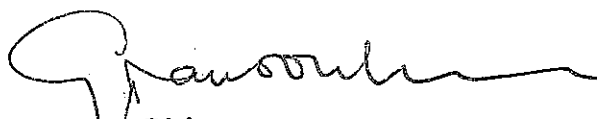

Henrik Sjö


Robert Bylund


Kristoffer Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-03-09

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Astra
org. nr 789200-0832

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Astra för år 2014.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Astras finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Astra för år 2014.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 9 mars 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Göran Ohlsson

Auktoriserad revisor