

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Astrea 12
714000-2275

Räkenskapsåret
2022-01-01 – 2022-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret från 2022-01-01 till 2022-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1980-09-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-31 hos Bolagsverket. Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens säte är i Stockholm.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Astraea 12	1980	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1880 och består av ett flerbostadshus i fyra våningar.

Byggnadens totalyta är 2 036 kvadratmeter, varav 1 709 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 327 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning;

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
0	1	6	1	4	3

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som revideras årligen och sträcker sig till 2030.

Nedanstående åtgärder har genomförts de senaste åren:

Åtgärd	År
Installation av hiss, ommålning av trapphus	2015
Takfönster utbyta	2016
Relinat och i vissa fall även bytt vissa delar av stammarna	2017 - 2019
Renovering av tvättstuga	2018
Byte av fönster	2022-2023
Renovering av fasad	2022-2023

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av Fastighetsägarföreningen. Från 2023 sköts förvaltningen av NABO AB.

Föreningen har kabel-tv via Tele2 och möjlighet till bredbandsuppkoppling från Bredbandsbolaget mot separat avgift.

Medlemmar

Ingen överlåtelse av lägenhet har skett under året.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning följer Fastighetsägarnas rekommendationer.

Andrahandsuthyrning skall anmälas till styrelsen.

Styrelsen

Styrelsen har från årsstämman 2022 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Period
Rosie Järlebro	Ledamot	1 år
Amir Tatarevic	Ledamot	1 år
Carl Ullström	Ledamot	1 år
Andreas Winqvist	Suppleant	1 år
Christina Svensson	Suppleant	1 år

Revisorer

Namn	Uppdrag	Firma
Thomas Jerndal	Auktoriserad revisor	BDO Mälardalen AB

Valberedning

Namn	Uppdrag
Christina Svensson	Ledamot
Birgitta Holm	Ledamot

Väsentliga händelser

Försäljning har skett av två (2) st. råvindar, där en byggnation färdigställdes 2022. Den andra beräknas färdig under våren 2023.

Styrelsen har beslutat höja årsavgifterna med 15 % från 2023-01-01

Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 022 150	2 579 725	1 222 832	2 181 771	38 657
Disposition av fg års resultat			72 903	-34 246	-38 657
Vindsupplåtelse	914 254	1 148 246			
Årets resultat					38 949
	2 936 404	3 727 971	1 295 735	2 147 525	38 949

Dispositionsförslag

Belopp i kr

Förslag till behandling av ansamlat resultat

balanserat resultat	2 147 525
årets resultat	38 949

Totalt	2 186 474
---------------	------------------

Styrelsen föreslår att medlen disponeras genom

avsättning till fond för yttre underhåll	87 771
och att i ny räkning balanseras	2 098 703

Totalt	2 186 474
---------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter

NYCKELTAL

	Årsavgift Per kvm boyta	Energi Per kvm	Skuldsättning Per kvm	Belån grad	Soliditet	Räntekvot	Underhålls kvot	Likviditet
2013	209	127	0	0%	94%	0%	48%	298%
2014	250	123	3 072	47%	50%	4%	33%	123%
2015	246	117	2 919	45%	53%	6%	47%	153%
2016	246	132	2 808	43%	54%	4%	50%	122%
2017	246	118	4 078	52%	46%	4%	50%	281%
2018	246	121	4 068	51%	48%	5%	48%	434%
2019	246	127	4 058	50%	49%	6%	41%	517%
2020	246	125	4 044	50%	44%	8%	45%	151%
2021	246	176	3 969	49%	41%	9%	32%	134%
2022	267	192	6 300	56%	40%	10%	31%	134%

< 5000
1)
< 50%
2)
> 20%
3)
< 25%
4)
> 25%
5)
> 100%
6)

	Sparande Per kvm	Reellt Resultat	Driftkostn Per kvm	Räntekvot/ skuldsättning	Räntekänsl	Skuldkvot
2013	283	331 811	426	0	0%	0
2014	181	43 698	512	6	14%	6
2015	291	219 241	468	5	14%	5
2016	315	322 780	444	4	13%	4
2017	326	388 410	437	6	20%	6
2018	329	417 780	435	6	20%	6
2019	269	389 474	423	6	20%	6
2020	288	426 995	373	6	19%	6
2021	185	269 267	405	7	19%	7
2022	187	269 559	420	10	28%	10

>300
7)
>300
8)
<450
9)
<5
10)
11)
<5
12)

- Skuld per kvm totalyta, under 5 000 är bra, över 10 000 inte bra
- Skulder i förhållande till balansomslutningen. Relationen ska understiga 50%
- Soliditeten visar eget kapital i förhållande till skulderna och visar föreningens motståndskraft mot förluster. 20% är ett minimikrav
- Räntekvoten avser föreningens räntekostnader i relation till intäkterna. En kvot under 25 % är bra, över 50% är inte bra.
- Underhållskvoten avser resultatet före avskrivningar och underhåll i relation till intäkterna och visar utrymmet för reparationer, underhåll och amorteringar. Normtalet är minst 25 %
- Likviditet visar förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Normtalet är minst 100%
- Sparande avser årets resultat + underhåll + avskrivningar per kvm och visar hur mycket som sparas för framtida underhåll och investeringar, över 300 är bra, under 100 är inte bra.
- Reellt resultat avser årets resultat plus årets avskrivningar och är föreningens faktiska resultat. Avskrivningen är ingen utgift.
- Driftskostnad per kvm under 250 kr/kvm är bra, över 450 kr/kvm inte bra.
- Räntekvot/skuldsättningsgrad visar förhållandet mellan totala skulder och årsavgifterna. Under 5 är bra, över 10 är inte bra
- Räntekänslighet visar hur mycket årsavgifterna måste höjas om räntan höjs 1%.
- Skuldkvot avser förhållandet mellan långfristiga skulder och nettoomsättningen, under 5 är bra, över 15 inte bra

RESULTATRÄKNING

	Not	2022	2021
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	<u>1 221 974</u>	<u>1 158 684</u>
Summa intäkter		<u>1 221 974</u>	<u>1 158 684</u>
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader		-110 726	-97 905
Driftskostnader	2	-628 231	-594 759
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-234 769	-230 610
Fastighetsskatt		-116 895	-110 275
Summa kostnader		<u>-1 090 621</u>	<u>-1 033 549</u>
Rörelseresultat		<u>131 353</u>	<u>125 135</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränte- och övriga finansiella intäkter		24 987	14 697
Ränte- och övriga finansiella kostnader		<u>-117 391</u>	<u>-101 175</u>
Resultat före bokslutsdispositioner		<u>38 949</u>	<u>38 657</u>
Resultat före skatt		<u>38 949</u>	<u>38 657</u>
Årets resultat		<u>38 949</u>	<u>38 657</u>

BALANSRÄKNING

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	3	11 567 463	11 776 563
Mark	4	2 354 098	2 354 098
Inventarier	5	62 050	81 250
Pågående nyanläggningar och förskott till leverantör	6	8 275 074	547 785
S:a Materiella anläggningstillgångar		22 258 685	14 759 696

Finansiella anläggningstillgångar

Andra aktier och andelar	7	2 800	2 800
S:a Finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	970
Övriga kortfristiga fordringar		7 522	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	32 125	25 641
S:a Kortfristiga fordringar		39 647	26 618

Kassa och bank

SUMMA TILLGÅNGAR		25 226 137	19 487 617
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SKULDER O EGET KAPITAL	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital			
Insatser		2 936 404	2 022 150
Upplåtelseavgifter		3 727 971	2 579 725
Yttre underhållsfond	9	<u>1 295 735</u>	<u>1 222 832</u>
S:a Bundet eget kapital		<u>7 960 110</u>	<u>5 824 707</u>
Balanserat resultat		2 147 525	2 181 771
Årets resultat		<u>38 949</u>	<u>38 657</u>
S:a Fritt eget kapital		<u>2 186 474</u>	<u>2 220 428</u>
S:a Eget kapital		<u>10 146 584</u>	<u>8 045 135</u>
Långfristiga skulder			
Balkongfond		<u>80 784</u>	<u>75 744</u>
S:a Långfristiga skulder		<u>80 784</u>	<u>75 744</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	12 827 500	7 862 500
Leverantörsskulder		617 962	87 510
Skatteskuld		6 158	3 885
Övriga kortfristiga skulder		1 388 507	3 225 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>158 642</u>	<u>187 394</u>
S:a Kortfristiga skulder		<u>14 998 769</u>	<u>11 366 738</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>25 226 137</u>	<u>19 487 617</u>

POSTER INOM LINJEN**2022-12-31****2021-12-31****Ställda säkerheter för egna förpliktelser****Skulder till kreditinstitut**

Fastighetsinteckningar

12 850 0009 000 000

Summa

12 850 0009 000 000**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

2022

2021

Kassaflöde från rörelsen

Rörelseresultat	131 353	125 135
Av och nedskrivningar som belastat detta resultat	234 769	230 610

Kassaflöde före räntor och inkomstskatter m.m.

366 122 355 745

Erhållen ränta	24 987	14 697
Erlagd ränta	-94 244	-104 446

Kassaflöde före förändring av rörelsekapital

296 865 265 996

Rörelsekapitalets förändring

Ökning - Minskning + av kortfristiga fordringar	-13 029	693
Ökning + Minskning - av kortfristiga skulder	481 386	50 807

Ökad - minskad + bindning i rörelsekapital

468 357 51 500

Kassaflöde från den löpande verksamheten

765 222 317 496

Investeringar

Materiella anläggningstillgångar	-7 733 760	-141 870
----------------------------------	------------	----------

Summa nettoinvesteringar

-7 733 760 -141 870

Kapitalöverskott + Kapitalbehov -

-6 968 538 175 626

Finansiering

Insatser och andra kapitaltillskott	225 000	1 350 000
Inbetalningar balkongfond	5 040	5 040
Amortering av långfristiga lån	-35 000	-35 000
Upptagna lån	5 000 000	0

Finansiering netto

5 195 040 1 320 040

Ökning + Minskning - av kassa och bank

-1 773 498 1 495 666

Kassa och bank vid årets ingång

4 698 503 3 202 837

Kassa och bank vid årets utgång

2 925 005 4 698 503

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3)

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Värderingsprinciper

Fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 20 till 200 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABO:s vägledning för komponentindelning i hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Fordringar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd

Avskrivningar enligt plan %:	2022	2021
Byggnadsinventarier, relining	4,00	4,00
Byggnader	0,50	0,50
Reglerutrustning	5,00	5,00
Inventarier	20,00	20,00
Ytskikt	5,00	5,00
Maskinerier	2,00	2,00

Skatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 1 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	456 130	406 308
Hyror lokaler	765 844	751 121
Övriga intäkter	0	1 255
Summa	1 221 974	1 158 684

Not 2 Driftskostnader

	2022	2021
Värme	283 529	281 410
El	44 603	38 988
Vatten	63 740	28 221
Sophämtning	37 787	33 434
Fastighetsskötsel/Städning	80 224	104 313
Försäkringar	32 981	34 254
Bokföring och Revision	48 636	40 380
Övriga driftskostnader	36 731	33 759
Summa	628 231	594 759

Styrelsen uppbär årligt arvode som bestäms på föreningsstämman.

Städning, teknisk och ekonomisk förvaltning utförs av fristående konsultföretag där föreningen ej har något arbetsgivaransvar.

Not 3 Byggnader

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	<u>13 624 010</u>	<u>13 624 008</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>13 624 010</u>	<u>13 624 008</u>
Ingående avskrivningar enligt plan	1 847 447	1 641 210
Årets avskrivningar enligt plan	<u>209 100</u>	<u>206 235</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>2 056 547</u>	<u>1 847 445</u>
Utgående bokfört värde	<u>11 567 463</u>	<u>11 776 563</u>

Not 4 Mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	<u>2 354 098</u>	<u>2 354 098</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>2 354 098</u>	<u>2 354 098</u>
Utgående bokfört värde	<u>2 354 098</u>	<u>2 354 098</u>

Taxeringsvärde:	2022	2021
Byggnad	29 257 000	24 301 000
Mark	<u>63 954 000</u>	<u>42 738 000</u>
	<u>93 211 000</u>	<u>67 039 000</u>
Bostäder	83 800 000	58 200 000
Lokaler	<u>9 411 000</u>	<u>8 839 000</u>
	<u>93 211 000</u>	<u>67 039 000</u>

Not 5 Inventarier

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	184 756	184 756
Årets inköp	<u>6 469</u>	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>191 225</u>	<u>184 756</u>
Ingående avskrivningar enligt plan	103 506	79 131
Årets avskrivningar enligt plan	<u>25 669</u>	<u>24 375</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>129 175</u>	<u>103 506</u>
Utgående bokfört värde	<u>62 050</u>	<u>81 250</u>

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott till leverantörer

	2022	2021
Belopp vid årets ingång	547 785	405 915
Under året nedlagda kostnader	<u>7 727 289</u>	<u>141 870</u>
Belopp vid årets utgång	<u>8 275 074</u>	<u>547 785</u>

Not 7 Andra aktier och andelar

Andra aktier och andelar	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>2 800</u>	<u>2 800</u>

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2022	2021
Snöskottning	2 493	3 011
Kabel-TV	1 250	1 099
Försäkringspremier	22 903	21 531
Hiss	<u>5 479</u>	
Summa	<u>32 125</u>	<u>25 641</u>

Not 9 Yttre underhållsfond

	2022	2021
Belopp vid årets ingång	1 222 832	1 149 929
Årets avsättning	<u>72 903</u>	<u>72 903</u>
Belopp vid årets utgång	<u>1 295 735</u>	<u>1 222 832</u>

Not 10 Långfristiga skulder

				2022	2021
		Amortering/år	Förfallodag	Ränta %	
Stadshypotek	546878	15000	2023-03-31	1,15	1 462 500
Stadshypotek	531163	20000	2024-01-31	1,09	1 865 000
Stadshypotek	535019		2024-01-31	0,99	2 500 000
Stadshypotek	535965		2024-03-01	0,99	2 000 000
Stadshypotek	571460		2023-02-23	2,90	2 000 000
Stadshypotek	580480		2023-01-12	2,75	3 000 000
Summa					12 827 500
					7 862 500

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Vatten retroaktivt	39 425	9 985
Räntekostnader	36 556	39 194
Värmekostnader	50 661	42 574
AFRY	0	30 436
Övriga poster	<u>32 000</u>	<u>65 206</u>
Summa	<u>158 642</u>	<u>187 395</u>

Stockholm 2023-01-29


Rosie Järlebro
Ordf


Amir Tatarevic


Carl Ullström

Min revisionsberättelse har lämnats

Thomas Jerndal
Auktoriserad revisor