

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
ASTRAKAN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Astrakan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen avser att följa framtagen underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna är planerade att höjas från 2016.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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 1990-04-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-04-23 och nuvarande stadgar registrerades 2014-01-14 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sommargyllen. Föreningens andel är 51 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhets lokal.

Styrelsen

Dan Ove Hildebrand Danielsson	Ledamot	
Mats Helmersson	Ledamot	Slutat på egen begäran
Ellen Britt-Marie Herring	Ledamot	Slutat på egen begäran
Jan Thomas Håkansson	Ledamot	
Ulf Mikael Krona	Ledamot	
Anna Kristina Alexandersson	Suppleant	
Torbjörn Johan Lengström	Suppleant	Slutat på egen begäran
Leif Kennet Nilsson	Suppleant	

Som framgår enligt ovan har ett antal ledamöter och suppleanter avgått ur styrelse under året. Årsredovisningen undertecknas därför endast av fyra medlemmar.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Norman

Ordinarie Extern

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Åsa Ciloglu
Sara Gullberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-03-27.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RÖRSKARVEN 1	1991	Sollentuna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Moderna Försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

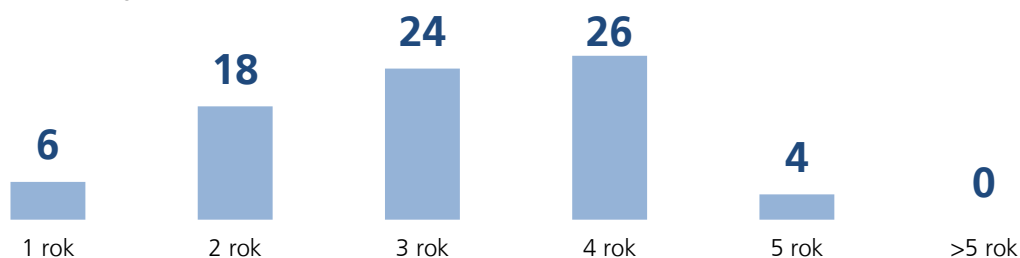
Fastigheterna bebyggdes 1991 och består av 4 flerbostadshus och 14 småhus.
Fastighetens värdeår är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 892 m², varav 6 892 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 78 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Trapphus	2013 - 2015	Underhållsmålning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Sollentuna Energi
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Brf Astrakan
Lägenhetsförteckning	Brf Astrakan
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning allmänna utrymmen	Nyholms städ
Sopor	Sollentuna Energi
Parkering	Apcoa
VVS	Rörex
El	Barkaby elinstallationer
Tvätt utrustning	Electrolux

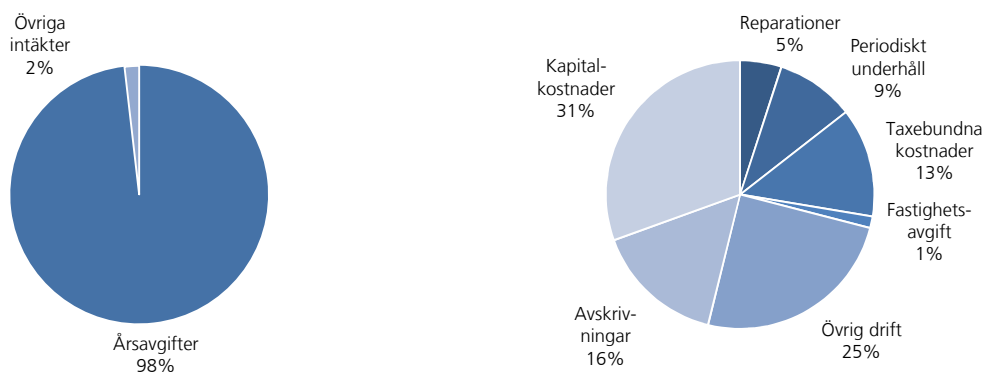
Föreningens ekonomi

Föreningen har under året skrivit om 2 lån och bytt bank. Det har genererat minskade ränteutgifter med ca 600 000:- från 2015 per år. Ekonomiskt sett så har föreningen haft 2 tuffa år med utgifter för investeringar, löpande underhåll samt vattensador. Även 2015 kommer att innebära fortsatta investeringar av bland annat nya hissar, vattensador och möjligen även fjärrvärmeväxlare i radhusen. Detta finansieras genom lån från SBAB. Avgifterna har legat stilla länge men kommer sannolikt behöva höjas från 2016.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	2 513 749	1 429 728
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	6 207 871	6 301 351
Finansiella intäkter	3 974	4 189
Minskning korta fordringar	65 699	0
Ökning av föreningens lån	0	1 046 426
Ökning av korta skulder	0	652 860
	6 277 544	8 004 826
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	3 715 821	3 311 375
Finansiella kostnader	2 107 565	2 217 209
Investeringar i fastigheten	0	1 323 538
Ökning av korta fordringar	0	68 682
Minskning av föreningens lån	780 615	0
Minskning av korta skulder	1 056 706	0
	7 660 706	6 920 804
KASSA VID ÅRETS SLUT	1 130 587	2 513 749
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	-1 383 162	1 084 021

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Under året har det genomförts en del arbeten, både planerat underhållsarbete men även en hel del gällande vår utemiljö och allmän trivsel. Samt så har våra undercentraler bytts ut. En underhållsplan från SBC har köpts in, det kommer till god hjälp både på kort och lång sikt för att planera investeringar och löpande underhåll.

- Pergola har uppförts vid övre gården. Gångar har förbättrats
- Ett flertal planteringar har anlagts i vårt område
- En vårstädning och höststädning genomfördes av medlemmarna.
- Brandsläckare, brandvarnare har installerats i tvättstugorna
- Vattenskador har åtgärdats
- Beskärning av buskar och träd.
- Häckar har klippts ner för återväxt
- Bommar och skyltar har åtgärdats och kompletterats.
- Den tekniska utrustningen i våra undercentraler har bytts ut
- Föreningen har under året fortsatt med arbetet att anlägga en ny lekplats och byte av termostater i lägenheterna (radhusen under 2015). Föreningen har anlitat två styrelseledamöter, för att driva dessa projekt. För detta har de erhållit arvoden från föreningen som ersättning för utförda tjänster. totalt uppgår arvodet under året till ca 299 tkr, av detta har 112 tkr vidarefakturerats till grannföreningarna för deras andel av kostnader för att anlägga lekplatsen.
- Carport stolpar bytts ut samt ny cement
- Träväggar har bytts ut, målning på utsatta ställen har genomförts
- Klotter har sanerats
- Målning i trapphus har påbörjats (79 har fungerat som test)
- Löpande utbyte av fläktar och kondensator har utförts
- Kraftigare belysning har monterats på gästparkeringen för att motverka klotter och inbrott
- Renovering av plåtdörrar till källare i 39 och 79. Målning av nedgång.
- Brandskyddsplan har upprättats
- Rengöring av soprum (2ggr/år).
- Stamspolning har genomförts
- Undercentraler i flerbostadshuset har bytts ut

Händelser efter året

Det planerade underhållet som sker efter framtagna underhållsplan syftar till att erhålla lång och varaktig livslängd på föreningens tillgångar. Planen är ett levande dokument som årligen revideras (några kommande åtgärdsexempel, se nedan):

- Byte av hissar
- Byte av tvättmaskiner och torktumlare. Ny leverantör Electrolux
- Målning av trapphus i första hand underhållsmålning
- Byte av termostater i radhusen
- Genomgång av fjärrvärmeväxlare i radhusen
- Ny hemsida www.brfastrakan.se
- Soprummen ska renoveras
- Ny felanmälningsrutin

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 78 st

Överlåtelser under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Antal medlemmar 2014-12-31: 104 st

Förändring från föregående år: -1

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	882	882	882	882
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 279	10 393	10 241	10 320
Elkostnad/m ² totalyta	22	15	13	16
Värmekostnad/m ² totalyta	78	103	85	76
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	26	33	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	306	322	449	489
Soliditet (%)	24	24	24	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-690	282	-935	-1 038
Nettoomsättning (tkr)	6 094	6 091	6 091	6 094

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 892 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-690 474
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	4 361 024
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-288 572
summa balanserat resultat	3 381 978

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	654 390
att i ny räkning överförs	4 036 368

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	6 094 012	6 090 862
Övriga rörelseintäkter	Not 2	113 859	210 489
		6 207 871	6 301 351
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-1 431 444	-1 295 345
Driftkostnader	Not 4	-1 283 670	-1 411 819
Övriga externa kostnader	Not 5	-368 784	-248 603
Personalkostnader	Not 6	-631 923	-355 609
Avskrivningar	Not 7	-1 078 933	-495 269
		-4 794 754	-3 806 645
RÖLSERESULTAT		1 413 117	2 494 706
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 974	4 189
Räntekostnader		-2 107 565	-2 217 209
		-2 103 591	-2 213 020
ÅRETS RESULTAT		-690 474	281 686

Balansräkning

	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 8	92 934 812	93 999 430
Maskiner och inventarier Not 9	105 254	119 570
	93 040 066	94 118 999
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 10	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	93 043 566	94 122 499
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	28 385	182
SBC Klientmedel i SHB	1 130 587	0
Övriga fordringar	139 999	193 403
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 11	41 000	81 498
	1 339 971	275 083
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	0	2 513 749
	0	2 513 749
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 339 971	2 788 833
SUMMA TILLGÅNGAR	94 383 537	96 911 332

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 350 020	13 350 020
Fond för yttre underhåll	Not 13	5 797 531	5 508 959
		19 147 551	18 858 979
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		4 072 453	4 079 339
Årets resultat		-690 474	281 686
		3 381 979	4 361 025
SUMMA EGET KAPITAL		22 529 530	23 220 004
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	69 855 134	70 856 669
		69 855 134	70 856 669
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	990 000	769 080
Leverantörsskulder		268 380	173 587
Skatteskulder		8 123	0
Övriga kortfristiga skulder		19 787	48 583
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	712 583	1 843 409
		1 998 873	2 834 659
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 383 537	96 911 332
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 14	85 175 000	85 175 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	120 år	200 år
Inventarier	10 år	10 år
Stambyte	10 år	10 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	6 079 462	6 079 462
	Hyror förråd	14 550	11 400
		6 094 012	6 090 862
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämnning	62	62
	Försäkringsersättning	0	180 136
	Övriga intäkter	113 797	30 291
		113 859	210 489

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	31 150	25 490
	Snöröjning/sandning	34 326	58 507
	Städning entreprenad	90 001	82 457
	Städning enligt beställning	11 653	8 357
	Hissbesiktning	4 346	7 711
	Myndighetstillsyn	5 250	0
	Gemensamma utrymmen	32 082	-1 024
	Garage	0	5 302
	Gård	26 600	75 436
	Serviceavtal	35 806	45 099
	Förbrukningsmateriel	125 896	165 338
	Störningsjour och larm	0	4 029
	Brandskydd	12 036	0
	Fordon	24 091	32 157
		433 237	508 859
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	41 781
	Gemensamma utrymmen	0	604
	Tvättstuga	29 150	46 980
	Sophantering/återvinning	4 888	2 621
	Entré/trapphus	0	19 011
	Lås	7 422	28 908
	VVS	27 038	34 713
	Värmeanläggning/undercentral	23 967	22 500
	Ventilation	47 294	41 620
	Elinstallationer	34 842	30 764
	Hiss	99 004	62 194
	Mark/gård/utemiljö	67 912	100 453
	Garage/parkering	2 300	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 125
	Vattenskada	0	350 212
		343 817	786 486
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	42 756	0
	Entré/trapphus	48 283	0
	VVS	63 375	0
	Värmeanläggning	390 226	0
	Fasad	109 750	0
		654 390	0
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	1 431 444	1 295 345

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	152 132	103 871
	Värme	535 012	706 904
	Vatten	152 750	176 587
	Sophämtning/renhållning	67 239	117 683
	Grovsopor	0	3 155
		907 133	1 108 200
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	161 879	113 013
	Samfällighetsavgift	11 543	11 543
	Kabel-TV	108 417	84 683
		281 839	209 239
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	94 699	94 380
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 283 670	1 411 819

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	0	149
	Juridiska åtgärder	49 361	11 000
	Inkassering avgift/hyra	5 400	5 600
	Hyresförluster	164	4
	Revisionsarvode extern revisor	-4 450	33 700
	Föreningskostnader	10 391	3 865
	Styrelseomkostnader	6 635	18 157
	Fritids och Trivselkostnader	0	3 537
	Förvaltningsarvode	110 964	108 334
	Förvaltningsarvoden övriga	92 088	2 740
	Administration	25 498	16 331
	Korttidsinventarier	24 852	33 901
	Konsultarvode	34 901	5 126
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	12 980	6 160
		368 784	248 603

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställd personal		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	281 865	265 925
	Löner	210 400	25 020
	Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	3 216
	Sociala kostnader	139 658	58 275
	Övriga personalkostnader	0	3 173
		631 923	355 609

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	932 264	480 954
	Förbättringar	132 354	0
	Inventarier	14 316	14 316
		1 078 933	495 269
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	99 887 413	98 563 875
	Nyanskaffningar	0	1 323 538
	Utgående anskaffningsvärde	99 887 413	99 887 413
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 887 983	-5 407 029
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 064 618	-480 954
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 952 601	-5 887 983
	Planenligt restvärde vid årets slut	92 934 812	93 999 430
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 246 256	2 246 256
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	59 000 000	59 000 000
	Taxeringsvärde mark	24 000 000	24 000 000
		83 000 000	83 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	83 000 000	83 000 000
		83 000 000	83 000 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	179 357	179 357
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	179 357	179 357
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-59 787	-45 472
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 315	-14 315
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-74 102	-59 787
	Redovisat restvärde vid årets slut	105 255	119 570
Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	38 578
	Kabel-TV	0	21 632
	Serviceavtal	0	12 854
	Snöröjning	0	8 435
	Upplupna intäkter	41 000	0
		41 000	81 499

Not 12	EGET KAPITAL				
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	13 350 020	0	0	13 350 020
	Fond för yttre underhåll	5 797 531	288 572	0	5 508 959
	S:a bundet eget kapital	19 147 551	288 572	0	18 858 979
	Fritt eget kapital				
	Balanserad vinst	4 072 453	-288 572	281 686	4 079 339
	Årets resultat	-690 474	-690 474	-281 686	281 686
	S:a fritt eget kapital	3 381 979	-979 046	0	4 361 025
	S:a eget kapital	22 529 530	-690 474	0	23 220 004

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	5 508 959	5 220 387
	Reservering enligt stadgar	288 572	288 572
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	5 797 531	5 508 959

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	3,120 %	28 982 734	29 113 829	2017-11-24
	Swedbank		0	15 000 000	
	SBAB		0	6 370 597	
	SBAB		0	6 923 225	
	Swedbank		0	12 268 098	
	Swedbank	3,020 %	1 750 000	1 950 000	2015-06-26
	SBAB	1,960 %	26 968 098	0	2019-12-13
	SBAB	1,280 %	13 144 302	0	2015-12-18
	Summa skulder till kreditinstitut		70 845 134	71 625 749	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-990 000	-769 080	
			69 855 134	70 856 669	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 65 895 134 kr.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	9 336
	Värme	0	69 346
	Vatten	0	38 196
	Sophämtning	0	31 094
	Extern revisor	0	35 700
	Arvoden	12 000	0
	Sociala avgifter	3 770	0
	Ränta	242 632	378 719
	Stamrening	0	823 538
	Förbrukningsmaterial	0	586
		258 402	1 386 515

Styrelsens underskrifter

SOLLENTUNA den 31/3 2015



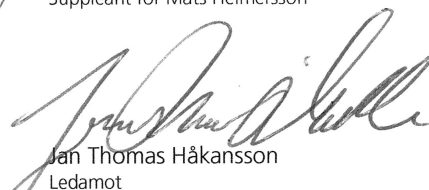
Dan Ove Hildebrand Danielsson
Ledamot



Kristina Alexandersson
Suppleant för Mats Helmersson



Lef Nilsson
Suppleant för Britt-Marie Herring



Jan Thomas Håkansson
Ledamot



Ulf Mikael Krona
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/4 2015
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Hans Norman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Astrakan, org.nr 716421-2834

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Astrakan 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.

Revisorns 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 föreningens 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 revisionsrapport om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Astrakan 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.

Revisorns 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 ersättningskyldig 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 har 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.

Kista den 8 mars 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Hans Norman
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	6 079 500	6 079 462	6 079 500
Hyror förråd	14 400	14 550	11 000
Öresutjämning	0	62	0
Övriga intäkter	0	113 797	11 000
	6 093 900	6 207 871	6 101 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-200 000	0	-10 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-26 000	-31 150	-20 000
Snöröjning/sandning	-50 000	-34 326	-75 000
Städning entreprenad	-87 000	-90 001	-80 000
Städning enligt beställning	0	-11 653	-10 000
Hissbesiktning	0	-4 346	-4 000
Myndighetstillsyn	0	-5 250	-6 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-32 082	-5 000
Gård	-15 000	-26 600	-20 000
Serviceavtal	-50 000	-35 806	-60 000
Förbrukningsmateriel	-50 000	-125 896	-30 000
Teleport/hissanläggning	0	0	-3 000
Brandskydd	0	-12 036	0
Fordon	-15 000	-24 091	-5 000
	-498 000	-433 237	-328 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-100 000
Tvättstuga	0	-29 150	-25 000
Sophantering/återvinning	0	-4 888	0
Lås	-5 000	-7 422	-15 000
VVS	-50 000	-27 038	-35 000
Värmeanläggning/undercentral	-100 000	-23 967	-10 000
Ventilation	-40 000	-47 294	-40 000
Elinstallationer	-20 000	-34 842	-40 000
Hiss	-10 000	-99 004	-40 000
Mark/gård/utemiljö	-10 000	-67 912	-50 000
Garage/parkering	0	-2 300	0
Skador/klotter/skadegörelse	-5 000	0	-7 000
	-240 000	-343 817	-362 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-8 000	0	0
Lägenhet	0	0	-500 000
Tvättstuga	0	-42 756	0
Entré/trapphus	0	-48 283	0
VVS	0	-63 375	0
Värmeanläggning	0	-390 226	0
Fasad	0	-109 750	0
Mark/gård/utemiljö	-30 000	0	0
	-38 000	-654 390	-500 000
Taxebundna kostnader			
El	-100 000	-152 132	-100 000
Värme	-650 000	-535 012	-550 000
Vatten	-120 000	-152 750	-150 000
Sophämtning/renhållning	-100 000	-67 239	-80 000
Grovsopor	0	0	-5 000
	-970 000	-907 133	-885 000

	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-126 000	-161 879	-150 000
Samfällighetsavgift	-12 000	-11 543	-12 000
Kabel-TV	-90 000	-108 417	-100 000
	-228 000	-281 839	-262 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-96 928	-94 699	-110 000
	-96 928	-94 699	-110 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele och datakommunikation	0	0	-6 000
Juridiska åtgärder	-15 000	-49 361	-11 000
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-5 400	-5 000
Hysesförluster	0	-164	0
Revisionsarvode extern revisor	-40 000	4 450	-40 000
Föreningskostnader	-10 000	-10 391	-5 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-6 635	0
Fritids och Trivselkostnader	-10 000	0	-3 000
Förvaltningsarvode	-115 000	-110 964	-105 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-92 088	0
Administration	-10 000	-25 498	-10 000
Korttidsinventarier	-20 000	-24 852	-10 000
Konsultarvode	-20 000	-34 901	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-12 980	-7 000
	-262 000	-368 784	-212 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-140 000	-208 000	-140 000
Lön - övrigt	0	-2 400	0
Styrelsearvode	-125 000	-186 900	-125 000
Förlorad arbetsförtjänst	0	-3 950	0
Övriga arvoden	-70 000	-91 015	-25 000
Arbetsgivaravgifter	-100 000	-139 092	-80 000
Löneskatt	0	-141	0
FORA	0	-425	-3 000
Övriga personalkostnader	-10 000	0	0
	-445 000	-631 923	-373 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-480 954	-932 264	-481 000
Förbättringar	-132 354	-132 354	0
Inventarier	-14 316	-14 316	-12 000
	-627 624	-1 078 933	-493 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 405 552	-4 794 754	-3 525 000
RÖRELSERESULTAT	2 688 348	1 413 117	2 576 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	5 000	2 420	3 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	577	1 000
Skatteränta ej skattepliktig	0	977	0
Övriga ränteintäkter	0	0	2 000
Låneräntor	-1 600 000	-2 103 950	-2 500 000
Övriga räntekostnader	-1 000	-3 615	-1 000
	-1 596 000	-2 103 591	-2 495 000
RESULTAT	1 092 348	-690 474	81 500