

# Årsredovisning

Styrelsen för  
Brf Astrakan i Sollentuna

Org.nr: 716421-2834

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Rörskarven 1 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1991. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 6 892 m<sup>2</sup>.

Taxeringsvärdet är 92 000 tkr, varav byggnadsvärdet är 61 000 tkr och markvärdet 31 000 tkr.

Fastigheterna har fullvärdesförsäkring i Trygg Hansa inklusive kollektivt bostadsrättstillägg.

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	78	6 892

Fastigheterna består av 4 flerbostadshus och 14 småhus.

#### \*Lägenhetsfördelning

- 6 st 1 rum och kök
- 18 st 2 rum och kök
- 24 st 3 rum och kök
- 26 st 4 rum och kök
- 4 st 5 rum och kök

Carport inklusive motorvärmarruttag ingår till samtliga hushåll.

### Fastighetsadresser

Celsings väg 23-89

### Förvaltning

Under året har föreningen samarbetat med:

HSB, ekonomisk förvaltning mm.

Parkeringsbolaget Apcoa, bevakning av gäst- och boendeparkering.

Städpulsen.

Trygga Hiss, service av våra hissar.

Electrolux, fullserviceavtal gällande tvättstugor.

ComHem, TV och Bredband.

Lövhagen snöröjning och trädgårdsskötsel

Väsby Fukt och Öhman Bygg för kontroll av vattenskador

Dahléns Smide i förrådsutrymmen

Sundbybergs ventilation

Relita Stampolning VVS

## Medlemsinformation

### Organisation

#### Styrelse

##### Ordinarie styrelseledamöter

Tina Vestberg Ordförande  
Åsa Ciloglu Vice ordförande/sekreterare

Tiina Berggren Ledamot/kassör  
Sara Gullberg Ledamot/redaktör  
Mikael Kraus HSB-ledamot

##### Avgående styrelseledamöter

Tiina Berggren  
Sara Gullberg

#### Styrelsesuppleanter

Miklos Molnar  
Robert Nilsson

##### Avgående styrelsesuppleanter

Miklos Molnar Robert Nilsson

#### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Tina Vestberg, Åsa Ciloglu, Tiina Berggren och Sara Gullberg två i förening.

#### Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

#### Revisor

Kanluean Hongtong

#### Revisorsuppleant

-

samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	6 106	6 104	6 113	6 092	6 208
Årets resultat, tkr	390	-152	-971	-786	-690
Fond för yttre underhåll, tkr	6 416	6 523	6 007	6 259	5 797
Belåning, kr/kvm totalyta	9 909	10 085	10 220	10 353	10 279
Räntekänslighet % <sup>1)</sup>	11	11	12	12	12
Soliditet %	23	23	22	23	24
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	882	882	882	882	882
Energikostnad (el,värme,vatten)kr/kvm totalyta	133	131	150	117	122
Utrymme för underhåll och återin- vesteringar kr/kvm totalyta <sup>2)</sup>	396	310	197	247	151

1)Räntekänslighet – anger med hur många procent avgifterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

2)Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 350 020	6 523 299	899 031	-152 076
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-107 728	-44 348	152 076
Årets resultat				390 345
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>13 350 020</b>	<b>6 415 571</b>	<b>854 683</b>	<b>390 345</b>

### Styrelsens kommentarer:

Föreningen redovisar ett positivt resultat på 390 tkr, budgeten för 2018 var ett negativt resultat på 144 tkr. Kassaflödet är positivt med 1 340 tkr.

### Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2018-05-07, stämman avhölls i föreningslokalen. Extrastämma 2018-05-22 för stadgeändring.

#### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 78 st medlemmar fördelat på 78 bostäder.

#### Styrelsemöten, mm.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 hållit 12 st protokollförda sammanträden samt ett flertal arbetsmöten och möten med leverantörer.

#### Arbete under året

Fokus även under 2018 varit att förbättra föreningens ekonomi, ett stort lån har omförhandlats för att få ner räntekostnaderna. Mycket ideellt arbete av styrelsemedlemmar och med hjälp av några medlemmar har utförts för att öka säkerheten och trivseln i området.

Nya förråd har installerats i källarförråden port 39 och 79.

Helt nya belysningspunkter i hela området då föreningen gått över till LED-belysning.

Stora förändringar på inngångarna där ljusinsläppet ökat genom att flera träd bytts ut.

Allt för att öka tryggheten och trivseln i området.

#### Ombyggnad, underhåll samt inköp

- Planteringar på inngångar där staket tagits bort
- Nyplanteringar för att öka trivseln
- Vår- och höststädning har genomförts av medlemmarna
- Beskrining av buskar och träd
- Häckar har klippts ner för återväxt
- Bommar och skyltar har åtgärdats och kompletterats
- Målning på utsatta ställen har genomförts
- Löpande utbyte av fläktar och kondensator har utförts
- Brandsskyddsutbildning för delar av styrelsen
- Underhållsplanen har uppdaterats
- Hyllplan uppsatta i barnvagnsrum och soprum för att underlätta städning
- Uppgraderat städutrustningen till städförråden i tvättstugorna och gemensamhetslokalen

#### Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

- 2017 Takfotsmålning på punkthusen
- 2015 Byte av hissar
- 2015 Renovering tvättstugor med nya maskiner
- 2014 Byte värmepumpar undercentraler

### Avgifter och hyror

Årsavgiften för 2018 har varit oförändrad.

### Överlåtelse

Av föreningens 78 bostadslägenheter har 6 st överlåtits under 2018.

### Budget för 2019

Budgeten för 2019 visar på ett negativt resultat men positivt kassaflöde. Ingen avgiftsändring är planerad.

### Framtida underhåll

Det planerade underhållet som sker enligt framtagen underhållsplan syftar till att erhålla lång och varaktig livslängd på föreningens tillgångar. Underhållsplanen är ett levande dokument som årligen genomgås och uppdateras (några kommande åtgärdsexempel, se nedan):

2018-2020

- Rengöring och målning av carportarna.
- Värmeväxlare i radhusen byts fortlöpande från 2015 och framåt.
- Målning av radhus i första hand samt underhållsmålning trapphus.
- Byte av termostater i radhusen i takt med nya värmeväxlare
- Målning och allmän uppfräschning av gemensamhetslokalen.
- Utbyte successivt till led-belysning, utemiljön prioriteras därefter trapphus.

## Årets resultat

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	854 684
Årets resultat	<u>390 345</u>
	1 245 029

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	1 245 029
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	152 389
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-0</u>
Balanserat resultat efter disposition	1 397 418

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	6 415 571
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-152 389</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	6 263 182

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 2	<b>6 105 712</b>	<b>6 103 806</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 3	-2 274 133	-2 379 568
Planerat underhåll	Not 4	-152 389	-107 728
Fastighetsskatt		-104 286	-102 570
Avskrivningar	Not 5	<u>-2 183 189</u>	<u>-2 183 189</u>
Summa fastighetskostnader		-4 713 997	-4 773 055
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 391 715</b>	<b>1 330 751</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	7 254	4 083
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-1 008 624</u>	<u>-1 486 910</u>
Summa finansiella poster		-1 001 370	-1 482 827
<b>Årets resultat</b>		<b>390 345</b>	<b>-152 076</b>

**Balansräkning**

**2018-12-31**

**2017-12-31**

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 8	83 811 425	85 942 512
Mark		2 246 256	2 246 256
Inventarier	Not 9	<u>65 944</u>	<u>118 046</u>
		86 123 625	88 306 814

*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
Summa anläggningstillgångar		86 127 125	88 310 314

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		724	1 305
Avräkningskonto HSB		2 471 957	2 136 519
Övriga fordringar	Not 11	4 746	25 938
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>47 739</u>	<u>48 016</u>
		2 525 166	2 211 778

Kassa och bank	Not 13	1 506 996	502 142
----------------	--------	-----------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>4 032 162</u>	<u>2 713 920</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>90 159 287</u></b>	<b><u>91 024 234</u></b>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

## Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

Not 14

##### *Bundet eget kapital*

Insatser

13 350 020

13 350 020

Fond för yttre underhåll

6 415 571

6 523 299

19 765 591

19 873 319

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

854 684

899 031

Årets resultat

390 345

-152 076

1 245 029

746 956

Summa eget kapital

21 010 620

20 620 275

#### Skulder

##### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

67 071 634

68 311 420

67 071 634

68 311 420

##### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

1 224 324

1 193 796

Leverantörsskulder

131 222

51 846

Skatteskulder

9 092

7 761

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

34 156

29 412

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

678 239

809 724

2 077 033

2 092 539

Summa skulder

69 148 667

70 403 959

**Summa eget kapital och skulder**

**90 159 287**

**91 024 234**



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	390 345	-152 076
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	<u>2 183 189</u>	<u>2 183 189</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	2 573 534	2 031 113
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	22 050	119 458
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-15 506</u>	<u>-223 539</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 580 078	1 927 032
<b>Investeringsverksamhet</b>		
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-1 239 786</u>	<u>-932 548</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 239 786	-932 548
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 340 292</b>	<b>994 484</b>
Likvida medel vid årets början	<u>2 638 661</u>	<u>1 644 177</u>
Likvida medel vid årets slut	3 978 953	2 638 661
<hr/>		
<b>Likvida medel</b>		
Avräkningskonto HSB	2 471 957	2 136 519
Kassa och bank	<u>1 506 996</u>	<u>502 142</u>
Summa likvida medel	3 978 953	2 638 661

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	2,0	2110
Ombyggnader, stamreovering	Linjär	10,0	2023
Ombyggnader, takfot/vindskivor	Linjär	6,7	2030
Inventarier	Linjär	10-20	2019

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

### Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 37 112 tkr till omförhandling under 2019. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 25 695 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 337 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	71 500	75 000
Mötesarvoden	28 500	40 000
Övriga arvoden och ersättningar	0	241
Utbildning	12 500	0
Sociala kostnader	31 420	33 723
<b>Summa</b>	<b>143 920</b>	<b>148 964</b>

<b>Noter</b>	<b>2018-01-01</b> <b>2018-12-31</b>	<b>2017-01-01</b> <b>2017-12-31</b>
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	6 079 512	6 079 512
Hysesintäkter förråd	26 200	18 000
Övriga intäkter	0	6 294
<b>Brutto</b>	<b>6 105 712</b>	<b>6 103 806</b>
<b>Not 3 Drift</b>		
Fastighetsskötsel	144 637	122 572
Löpande underhåll	66 690	173 042
El	125 688	106 894
Uppvärmning	562 178	540 290
Vatten	227 287	252 779
Sophämtning	129 864	161 189
Fastighetsförsäkring	118 323	118 760
Städning	84 586	94 329
Förvaltningskostnader	280 318	378 386
Extern revision	9 900	9 788
Personalkostnader	143 920	148 964
Kabel-TV	104 201	108 644
Bredband	0	5 436
Vinterskötsel	94 489	76 426
Övrig drift	182 052	82 069
	<b>2 274 133</b>	<b>2 379 568</b>
<b>Not 4 Planerat underhåll</b>		
Underhåll av installationer, ventilation	0	107 728
Underhåll av installationer, el	118 014	0
Underhåll övrigt, förråd	34 375	0
	<b>152 389</b>	<b>107 728</b>
<b>Not 5 Avskrivningar</b>		
Byggnader	1 960 017	1 960 017
Om- och tillbyggnad	171 070	171 070
Maskiner och inventarier	52 102	52 102
	<b>2 183 189</b>	<b>2 183 189</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 880	1 428
Ränteintäkter bankkonto	4 854	2 001
Övriga ränteintäkter	520	654
	<b>7 254</b>	<b>4 083</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 007 638	1 486 419
Räntekostnader skattekonto	13	0
Övriga räntekostnader	973	491
	<b>1 008 624</b>	<b>1 486 910</b>

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 8 Byggnader och ombyggnader</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	96 190 744	96 190 744
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>96 190 744</u>	<u>96 190 744</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 545 670	-9 585 653
Årets avskrivningar	<u>-1 960 017</u>	<u>-1 960 017</u>
Utgående avskrivningar	<b>-13 505 687</b>	<b>-11 545 670</b>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>82 685 057</b>	<b>84 645 074</b>
<b>Ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 031 162	2 031 162
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 031 162</u>	<u>2 031 162</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-733 724	-562 654
Årets avskrivningar	<u>-171 070</u>	<u>-171 070</u>
Utgående avskrivningar	<b>-904 794</b>	<b>-733 724</b>
<b>Bokfört värde ombyggnader</b>	<b>1 126 368</b>	<b>1 297 438</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>83 811 425</b>	<b>85 942 512</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad - bostäder	61 000 000	61 000 000
Byggnad - lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	61 000 000	61 000 000
Mark - bostäder	31 000 000	31 000 000
Mark - lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	31 000 000	31 000 000
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>92 000 000</b>	<b>92 000 000</b>
<b>Not 9 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	317 064	317 064
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>317 064</u>	<u>317 064</u>
Ingående avskrivningar	-199 018	-146 917
Årets avskrivningar	<u>-52 102</u>	<u>-52 102</u>
Utgående avskrivningar	<b>-251 120</b>	<b>-199 018</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>65 944</b>	<b>118 046</b>

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
<b>Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav m.m.</b>					
Insats bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500			
	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>			
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	1 509	22 664			
Övriga fordringar	3 237	3 274			
	<b>4 746</b>	<b>25 938</b>			
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Kabel-TV	26 054	26 049			
Upplupet vatten	21 685	0			
Övrigt, tvättstugeavtal	0	21 967			
	<b>47 739</b>	<b>48 016</b>			
<b>Not 13 Kassa och bank</b>					
SBAB	1 506 996	502 142			
	<b>1 506 996</b>	<b>502 142</b>			
<b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	13 350 020	6 523 299	899 031	-152 076	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-107 728	-44 348	152 076	
Årets resultat				390 345	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>13 350 020</b>	<b>6 415 571</b>	<b>854 684</b>	<b>390 345</b>	
<b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	25285220	1,96%	2019-12-13	25 468 098	375 000
SBAB	25285352	0,76%	2019-12-19	11 644 302	375 000
SBAB	25863143	1,06%	2019-03-27	1 634 073	6 824
Swedbank Hypotek	854306149	1,52%	2022-11-25	13 813 492	437 500
Swedbank Hypotek	2859712032	1,13%	2020-11-25	14 250 992	0
Swedbank Hypotek	2950246591	0,66%	2019-01-28	1 485 000	30 000
				<b>68 295 957</b>	<b>1 224 324</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					67 071 633
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					62 174 337
<b>Fastighetsinteckningar</b>					
Uttag pantbrev i fastighet				85 175 000	85 175 000
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				85 175 000	85 175 000

<b>Noter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	<b>1 224 324</b>	<b>1 193 796</b>
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	15 000	13 500
Arbetsgivaravgifter	15 713	14 142
Övriga kortfristiga skulder	3 443	1 770
	<b>34 156</b>	<b>29 412</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	446 913	464 271
Upplupna räntekostnader	70 257	159 031
Upplupen el	13 796	11 303
Upplupen värme	79 279	75 668
Upplupen sophämtning	19 444	37 541
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 550	61 910
	<b>678 239</b>	<b>809 724</b>

Sollentuna 2019-03-12

Tina Vestberg

Åsa Ciloglu

Tiina Berggren

Sara Gullberg

Mikael Kraus

Vår revisionsberättelse har 2019-04-10 avgivits beträffande denna årsredovisning

Hongtong Kanluean  
Av stämman vald revisor

Adnin Ali  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Astrakan, org.nr. 716421-2834

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Astrakan för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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. Risken 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 tvekel 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.

### *Den föreningsvalda revisorns ansvar*

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Astrakan för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sollentuna 2019-04-10

Adnin Ali

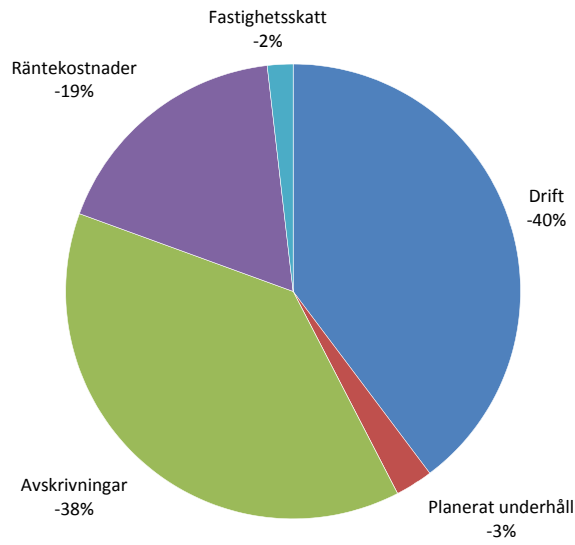
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Hongtong Kanluean

Av föreningen vald revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

