

Årsredovisning 2023

Brf Hoppet Astraea

702000-9028



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Hoppet Astraera

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-01-26. Stadgar registrerades 2018-10-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun
Astraea 5	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Husen på Teknologgatan 7 byggdes 1881 till 1882 och blev bostadsföreningen Hoppet den 18/3 1897. Bostadsrättsföreningen Hoppet Astraea registrerades 26/1 1998. Värdeåret för nybyggnadsår är 1930.

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 1 890 kvm och 1 lokal om 4 kvm. Byggnadernas totalyta är 1894 kvm.

Styrelsens sammansättning

Olof Eriksson	Ordförande
Lennart Per Anders Westermark	Styrelseledamot
Mimmi Monika Musiala	Styrelseledamot
Sten Torbjörn Anttila	Styrelseledamot
Albin Landström	Suppleant
Victor Jerker Andersen	Suppleant
Jan Rådberg	Suppleant

Valberedning

Linn Jansson, Christina Lundberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Charlotte Collin Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2014.

Utförda historiska underhåll

- 2005** ● Stambyte samtliga va- och avlopps-stammar i kök och bad. Renovering av samtliga badrum. Nytt fläktstyrt ventilationssystem
- 2007** ● Ny fjärrvärmecentral
- 2010** ● Ommålning tvättstuga, ny tvättmaskin, torktumlare samt torkskåp
- 2011** ● Uppförande av 19 balkonger mot innergård
- 2013** ● Renovering av samtliga fönster, insättning av energiglas
Ommålning av samtliga 4 trappuppgångar inkl infräsning av elledningar och ny armatur
- 2014** ● Ommålning sophus, renovering entrédörrar gathus.
- 2016** ● Ombyggnad vind höger gårdshus till två mindre lägenheter på 34 och 42 kvm
Målning av tak gathus mot gården
- 2017** ● Renovering och målning av gatufasad
- 2018** ● Automatisk dörrstängare entrédörr
- 2021** ● Byte av takfläktar för det gemensamma ventilationssystemet

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo Group AB
Fastighetsförvaltning Åkerlunds Fastighetservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lån på 1Mkr från SHB har amorterats.

Årsavgiften höjdes med 2.41%

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-10-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Leverantör av trappstädning har ändrats.

Övriga uppgifter

Komplettering av elinstallation utförd.

Elsäkerhetsbesiktning utförd med mindre anmärkningar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 412	1 380	1 374	1 376
Resultat efter fin. poster	-169	3	-47	-123
Soliditet (%)	89	88	88	87
Yttre fond	1 628	1 346	1 324	1 293
Taxeringsvärde	94 004	94 004	64 423	64 423
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	751	734	729	727
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,1	100,5	100,2	99,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 750	3 279	3 280	3 280
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 746	3 272	3 273	3 273
Sparande per kvm totalyta, kr	128	224	192	240
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	30	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	180	166	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	22	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	242	219	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,90	1,20	1,20	1,17
Räntekänslighet (%)	3,66	4,47	4,50	4,51

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Styrelsen har amorterat lån. Styrelsen söker också lösningar för minskad energikostnad. Kortsiktigt måste årsvagiften höjas ytterligare.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	282	-	-	282
Upplåtelseavgifter	7 006	-	-	7 006
Fond, yttre underhåll	1 346	-	282	1 628
Balkongfond	12	-	11	23
Uppskrivningsfond	45 000	-	-	45 000
Direkt kapitaltillskott	335	-	-	335
Balanserat resultat	-4 932	3	-282	-5 211
Årets resultat	3	-3	-169	-169
Eget kapital	49 053	0	-158	48 894

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 188
Årets resultat	-169
Totalt	-5 357

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	282
Balanseras i ny räkning	-5 639
	-5 357

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 412	1 380
Övriga rörelseintäkter	3	7	0
Summa rörelseintäkter		1 420	1 380
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-905	-772
Övriga externa kostnader	8	-72	-61
Personalkostnader	9	-48	-51
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-412	-421
Summa rörelsekostnader		-1 437	-1 305
RÖRELSERESULTAT		-17	75
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-165	-74
Summa finansiella poster		-152	-72
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-169	3
ÅRETS RESULTAT		-169	3

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	53 950	54 362
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		53 950	54 362
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 950	54 362
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21	5
Övriga fordringar	13	2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	98	101
Summa kortfristiga fordringar		121	108
Kassa och bank			
Kassa och bank		665	1 385
Summa kassa och bank		665	1 385
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		787	1 493
SUMMA TILLGÅNGAR		54 737	55 854

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 623	7 623
Uppskrivningsfond		45 000	45 000
Fond för yttre underhåll		1 628	1 346
Summa bundet eget kapital		54 251	53 969
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 188	-4 920
Årets resultat		-169	3
Summa ansamlad förlust		-5 357	-4 916
SUMMA EGET KAPITAL		48 894	49 053
Avsättningar			
Avsättningar		86	86
Summa avsättningar		86	86
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	2 200
Summa långfristiga skulder		0	2 200
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	5 200	4 000
Leverantörsskulder		54	46
Skatteskulder		6	5
Övriga kortfristiga skulder		-0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	497	466
Summa kortfristiga skulder		5 756	4 516
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 737	55 854

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-17	75
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	412	421
	395	497
Erhållen ränta	13	2
Erlagd ränta	-144	-75
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	264	423
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14	47
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	20	-202
Kassaflöde från den löpande verksamheten	270	268
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	11	10
Amortering av lån	-1 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-989	10
ÅRETS KASSAFLÖDE	-720	278
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 385	1 107
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	665	1 385

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hoppet Astraea har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2 - 10 %
Byggnad	0,83 - 6,52 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition, som uppgår till 282 tkr (0,3 % av fastighetens taxeringsvärde). Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 339	1 307
Hysesintäkter, lokaler	3	3
Kabel-TV/Bredband	70	70
Summa	1 412	1 380

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	0
Elprisstöd	7	0
Summa	7	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	14	16
Städning	63	63
Trädgårdsarbete	29	2
Snöskottning	17	12
Besiktning och service	14	11
Övrigt	0	16
Summa	137	121

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	9	0
Bostäder VVS	4	0
Tvättstuga	7	0
Dörrar och lås/porttele	24	0
Värme	1	0
El	10	0
Tak	0	8
Summa	55	8

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	46	57
Uppvärmning	341	315
Vatten	72	42
Sophämtning	67	53
Summa	525	467

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	45	43
Kabel-TV	90	83
Fastighetsskatt	52	50
Summa	187	176

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	2	0
Övriga förvaltningskostnader	27	20
Revisionsarvoden	2	1
Ekonomisk förvaltning	42	40
Summa	72	61

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	35	40
Löner, arbetare	3	0
Sociala avgifter	10	11
Summa	48	51

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	165	74
Övriga räntekostnader	0	-0
Summa	165	74

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	59 445	59 257
Årets inköp	0	188
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	59 445	59 445
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 083	-4 662
Årets avskrivning	-412	-421
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 495	-5 083
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	53 950	54 362
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>45 201</i>	<i>45 201</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 004	25 004
Taxeringsvärde mark	69 000	69 000
Summa	94 004	94 004

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	89	89
Utgående anskaffningsvärde	89	89
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-89	-89
Utgående avskrivning	-89	-89
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2	2
Summa	2	2

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	25
El	0	0
Försäkringspremier	36	33
Kabel-TV	23	22
Räntor	0	2
Vatten	-0	-0
Förvaltning	18	18
Summa	98	101

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2023-10-30			1 000
Stadshypotek	2024-04-30	4,91 %	3 000	3 000
Stadshypotek	2024-06-01	1,14 %	2 200	2 200
Summa			5 200	6 200
Varav kortfristig del			5 200	4 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 200 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år och/eller har rörlig ränta, redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	13
Fastighetsskötsel	0	0
El	4	7
Uppvärmning	51	47
Utgiftsräntor	27	6
Vatten	10	8
Löner	48	48
Sociala avgifter	15	15
Förutbetalda avgifter/hyror	327	319
Beräknat revisionsarvode	2	2
Summa	497	466

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

7 105

2022-12-31

7 105

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholms kommun

Lennart Per Anders Westermark
Styrelseledamot

Mimmi Monika Musiala
Styrelseledamot

Olof Eriksson
Ordförande

Sten Torbjörn Anttila
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Charlotte Collin
Revisor