



Välkommen till årsredovisningen för Brf Astrea 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1897-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-07-13 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-23 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	Förvärv	Kommun
ASTRAEA 4	1896	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor..

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1881 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 1962

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 1 929 kvm och 1 lokal om 40 kvm. Byggnadernas totalyta är 1969 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Franzén	Ordförande
Carl Bergström	Styrelseledamot
Adrian Brun	Styrelseledamot
Oscar Grönborg	Styrelseledamot
Filip Abrizeh	Suppleant
Henrik Petterson	Suppleant
Penny Kitsakis	Suppleant

Valberedning

Martin Neovius och Johan Selin

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening

Revisorer

Carina Toresson Revisor Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och har uppdaterats löpande. Den sträcker sig för närvarande fram till år 2053. Under 2025 planeras ytterligare justeringar, inklusive för de senaste årens kostnadsinflation.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Trädbeskärning innergård Oförutsedda renoveringar takterrasser - D-huset
2023	●	Energideklaration Renovering rör och tvättpelare i tvättstugan Spolning avloppsstammar/avloppsrör Oförutsedda renoveringar takterrasser - C-huset
2022	●	Oförutsedd renovering takterrass - D-huset
2021	●	OVK Mark, trädbeskärning, innergård
2020	●	Underhåll av tvättstugan - 1 begagnad maskin och 1 begagnat torkskåp Omställning av pingisrum till lokal som hyrs ut Reparation av bottenplatta på innergård Balkong, besiktning Återställning av fuktskada - Mot Brf Paris
2019-2020	●	Fasadrenovering - innergården
2019	●	5 nya balkonger med kapital från boende Byte av radiatorer i en lägenhet Målning av fönster - innergården Nya stuprör - innergården
2018	●	Stamspolning - Översyn av stammar
2016-2017	●	Reparation av terrass - Vattenskada i A-huset
2014	●	Värmen - Byte av expansionskärl

- 2013** ● Värmen - Uppgradering av fjärrvärmecentralen, byte av termostater i lägenhet samt injustering av värmen
- 2012** ● OVK samt åtgärder - Installation spaltventiler
- 2010-2011** ● Omläggning av tak
Målning trapphus - Inkl. putsning av golv
- 2010** ● Renovering av föreningslokal - Inkl. toalett
- 2009** ● Gårdsupprustning
Säkerhetsdörrar
Nya balkonger
- 2008-2010** ● Nyinstallation hiss - Hiss i trappuppgång A
- 2008** ● Dränering längs gårdshus
Byggnation av källarförråd
- 2006** ● Omputsning av fasad - Fasad mot gata målad och klotterskyddad. Nya stuprännor och fönsterbleck.
Tvättstuga
- 2005** ● Renovering av mur och sophus
- 2004** ● Reparation och målning tak
Målning fönster
- 2002** ● Rörstambyte - Omfattar badrum
- 1998** ● Ny fjärrvärmecentral
- 1995** ● Elstambyte
- 1979** ● Målning fönster
- 1978** ● Stambyte kök - Exkl. kallvatten

Planerade underhåll

- 2025** ● Måla/renovera takkupor samt fönster mot gata
Översyn tvättmaskiner och torktumlare/torkskåp
Ytbehandla och renovera entréportar
Fasadrenovering mot Astrea 3
Uppföljning radonmätning

Avtal med leverantörer

Bredband/TV/Telefoni	Tele2
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC
EI	Ellevio/Fortum

Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hiss-service	S:t Eriks Hiss
Städning	Eko Städservice och Förvaltning
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	SBC
Terassrenovering	Structur
Vatten och avfall	Stockholm Vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Oförutsedd renovering av en fuktskadad takterrass i D-huset (not: täcks ej av fastighetsförsäkring pga vatten utifrån). Extrakostnader för isolering av väggar, fönsterparti samt förstärkningar av golvkonstruktion. Totala kostnader om drygt 1 miljon kronor.

Reklamation av en takterrass i D-huset som tidigare åtgärdats för fuktskada år 2022. Kostnader för anpassningar av bräddavlopp och dörrparti.

Tätning av hålrum i källare för att förebygga problem med råttor.

Reklamation av färgflagningar och sprickor i bottenplattan. Kostnader för att laga sprickor i tätskiktet för att undvika vatteninträngning i källaren (not: naturliga rörelser i marken täcks ej av garantin).

Infört årliga avgifter för andrahandsuthyrning på 10 procent av rådande prisbasbelopp.

Nytt lån på 1,35 miljoner kronor för att täcka oförutsedda kostnader för renoveringar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5% och 2024-12-01 med 25%.

Övriga uppgifter

Radonmätning påbörjad. Trädbeskrining innergård utförd.

Fastighetsdeklaration genomförd.

Rensning av övergivna cyklar.

Under året har 2 städdagar anordnats, en på våren och en på hösten, för att träffa andra medlemmar och ta hand om fastighetens gemensamma ytor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 463 684	1 312 376	1 139 569	1 120 880
Resultat efter fin. poster	-1 864 103	-1 813 881	-936 395	-218 294
Soliditet (%)	0	0	0	6
Yttre fond	657 000	902 622	719 013	422 013
Taxeringsvärde	99 000 000	99 000 000	99 000 000	67 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	681	639	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,2	92,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 365	4 666	4 255	3 320
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 256	4 666	4 255	3 320
Sparande per kvm totalyta, kr	-216	-75	-73	54
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	36	39	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	248	196	181	181
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	59	48	31	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	340	280	252	236
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,07	3,92	-	-
Räntekänslighet (%)	7,80	7,30	-	-

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 belänad 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

Det negativa resultatet beror på flera faktorer. Löpande kostnader har ökat avsevärt till följd av högre räntor, inflation och underhållsarbete. En betydande del av årets förlust härrör dessutom från oväntade kostnader för en terrassrenovering i fastigheten, likt föregående år. Dessa kostnader bedöms vara en engångspost och markera slutet på terrassrenoveringar som genomförts i föreningen de senaste åren.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	3 817 823	-	-	3 817 823
Upplåtelseavgifter	4 814 670	-	-	4 814 670
Fond, yttre underhåll	902 622	-902 622	657 000	657 000
Balkongfond	118 031	-	14 030	132 061
Kapitaltillskott	726 741	-	-	726 741
Balanserat resultat	-10 783 796	-911 259	-657 000	-12 352 055
Årets resultat	-1 813 881	1 813 881	-1 864 103	-1 864 103
Eget kapital	-2 217 791	0	-1 850 073	-4 067 863

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 695 055
Årets resultat	-1 864 103
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-657 000
Totalt	-14 216 158

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	657 000
Balanseras i ny räkning	-13 559 158

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 463 684	1 318 376
Övriga rörelseintäkter	3	7 970	21 049
Summa rörelseintäkter		1 471 654	1 339 425
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 428 507	-2 303 088
Övriga externa kostnader	9	-213 662	-215 655
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-308 764	-308 772
Summa rörelsekostnader		-2 950 933	-2 827 515
RÖRELSERESULTAT		-1 479 279	-1 488 090
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 430	11 648
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-394 254	-337 439
Summa finansiella poster		-384 824	-325 791
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 864 103	-1 813 881
ÅRETS RESULTAT		-1 864 103	-1 813 881

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	6 247 626	6 556 390
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 247 626	6 556 390
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 247 626	6 556 390
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		84 909	42 108
Övriga fordringar	13	814 359	443 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	49 148	0
Summa kortfristiga fordringar		948 416	485 795
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		948 416	485 795
SUMMA TILLGÅNGAR		7 196 042	7 042 185

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 632 492	8 632 492
Fond för yttre underhåll		657 000	902 622
Kapitaltillskott		726 741	726 741
Balkongfond		132 061	118 031
Summa bundet eget kapital		10 148 294	10 379 886
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 352 055	-10 783 796
Årets resultat		-1 864 103	-1 813 881
Summa fritt eget kapital		-14 216 158	-12 597 677
SUMMA EGET KAPITAL		-4 067 863	-2 217 791
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	10 350 000	9 000 000
Leverantörsskulder		654 668	98 224
Skatteskulder		3 245	4 509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	255 992	157 243
Summa kortfristiga skulder		11 263 905	9 259 976
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 196 042	7 042 185

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 479 279	-1 488 090
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	308 764	308 772
	-1 170 514	-1 179 318
Erhållen ränta	9 430	11 648
Erlagd ränta	-415 775	-327 775
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 576 859	-1 495 445
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-91 997	-17 224
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	675 450	64 258
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-993 406	-1 448 411
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	14 030	11 616
Upptagna lån	1 350 000	800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 364 030	811 616
ÅRETS KASSAFLÖDE	370 624	-636 795
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	410 278	1 047 073
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	780 902	410 278

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Astrea 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,5 - 5 %
Byggnad	1,5 - 5 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 250 304	1 157 587
Hysesintäkter lokaler	6 176	9 779
Hysesintäkter förråd	24 000	54 000
Bredband	62 868	62 868
Övriga hyresintäkter	23 928	0
Påminnelseavgift	480	300
Dröjsmålsränta	58	0
Pantsättningsavgift	6 207	5 775
Överlåtelseavgift	5 732	7 773
Administrativ avgift	196	0
Andrahandsuthyrning	5 735	0
Vidarefakturerade kostnader	78 000	20 294
Öres- och kronutjämnning	0	0
Summa	1 463 684	1 318 376

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	13 565
Återbäring försäkringsbolag	7 970	7 484
Summa	7 970	21 049

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 448	11 605
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	10 563	3 600
Städning enligt avtal	48 750	45 000
Hissbesiktning	1 575	1 500
Energideklarationer	16 500	0
Myndighetstillsyn	11 780	0
Serviceavtal	24 465	16 509
Förbrukningsmaterial	4 500	2 698
Summa	128 581	80 912

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	17 000	439
Tvättstuga	17 565	5 763
Trapphus/port/entr	26 019	1 800
Dörrar och lås/porttele	29 643	0
VVS	73 262	6 551
Värmeanläggning/undercentral	21 638	11 024
Ventilation	34 904	1 063
Elinstallationer	1 269	4 985
Hissar	2 734	2 625
Balkonger/altaner	10 194	0
Vattenskada	33 618	28 395
Summa	267 845	62 645

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Källare	11 563	0
VVS	26 250	93 750
Tak	0	43 750
Balkonger/altaner	1 105 764	1 225 113
Summa	1 143 577	1 362 613

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	63 725	68 630
Uppvärmning	477 494	378 396
Vatten	113 029	92 012
Sophämtning/renhållning	70 024	37 311
Summa	724 272	576 349

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	36 288	44 081
Självrisk	0	18 400
Kabel-TV	5 553	10 373
Bredband	68 600	95 278
Fastighetsskatt	53 790	52 437
Summa	164 231	220 569

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	305	356
Inkassokostnader	0	519
Revisionsarvoden extern revisor	19 000	19 000
Fritids och trivselkostnader	0	276
Föreningskostnader	488	2 513
Förvaltningsarvode enl avtal	101 209	95 902
Överlåtelsekostnad	5 732	6 565
Pantsättningskostnad	5 157	22 625
Administration	32 333	4 956
Konsultkostnader	49 438	62 943
Summa	213 662	215 655

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	394 144	337 362
Dröjsmålsränta	97	77
Kostnadsränta skatter och avgifter	13	0
Summa	394 254	337 439

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 254 256	13 254 256
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 254 256	13 254 256
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 697 866	-6 389 094
Årets avskrivning	-308 764	-308 772
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 006 630	-6 697 866
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 247 626	6 556 390
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark	71 000 000	71 000 000
Summa	99 000 000	99 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	116 581	116 581
Utgående anskaffningsvärde	116 581	116 581
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-116 581	-116 581
Utgående avskrivning	-116 581	-116 581
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	33 457	33 409
Transaktionskonto	686 148	172 250
Borgo räntekonto	94 754	238 028
Summa	814 359	443 687

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	11 097	0
Förutbet försäkr premier	12 093	0
Förutbet kabel-TV	2 736	0
Förutbet bredband	23 222	0
Summa	49 148	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-03-28	3,13 %	1 193 000	1 193 000
Swedbank	2025-03-28	3,13 %	3 091 000	3 091 000
Swedbank	2025-03-28	3,11 %	1 716 000	1 716 000
Swedbank	2025-03-28	3,11 %	1 000 000	1 000 000
Swedbank hypotek AB	2025-03-28	3,13 %	1 200 000	1 200 000
Swedbank hypotek AB	2025-03-28	3,13 %	800 000	800 000
Swedbank	2025-03-28	3,13 %	1 350 000	0
Summa			10 350 000	9 000 000
Varav kortfristig del			10 350 000	9 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 350 000 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostnad Städning entrepr	3 750	0
Uppl kostn el	5 333	0
Uppl kostnad Värme	54 631	0
Uppl kostn räntor	2 449	23 970
Uppl kostn vatten	16 631	0
Uppl kostnad Sophämtning	10 390	0
Förutbet hyror/avgifter	162 808	133 273
Summa	255 992	157 243

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 350 000	9 000 000

Underskrifter

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

Stockholm

Adrian Brun
Styrelseledamot

Carl Bergström
Styrelseledamot

Carl Franzén
Ordförande

Oscar Grönborg
Styrelseledamot

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

Carina Toresson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 14:24

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 23.04.2025 09:56

DOCUMENT ID:

BJcmpzLkgx

ENVELOPE ID:

BylFXaM81xl-BJcmpzLkgx

DOCUMENT NAME:

Brf Astrea 4, 702000-0902 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADRIAN BRUN adrian.rc.brun@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 11:32 23.04.2025 10:31	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.77.106
2. CARL BERGSTRÖM carljbe@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 13:53 23.04.2025 23:21	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.79.191
3. OSCAR GEORG GRÖNBORG oscargeorg.gronborg@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 18:56 24.04.2025 18:55	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.70.126
4. CARL FRANZÉN carlfransen1987@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 14:00 29.04.2025 13:59	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.102.98
5. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	Signed Authenticated	29.04.2025 14:24 29.04.2025 14:24	eID Low	Swedish BankID IP: 2.68.186.76

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Astrea 4, org.nr 702000-0902.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Astrea 4 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av nyckeltalen i flerårsöversikten har föreningen ett negativt sparande per kvadratmeter om -216 kronor. Det innebär att intäkterna inte räcker till att finansiera fastighetens drift och löpande verksamhet samt att inget nytt sparande för framtida underhåll genereras. Som framgår under *Ekonomi* i förvaltningsberättelsen har styrelsen genomfört en höjning av årsavgifterna med 25% från december 2024. Då budgeten för 2025, även efter höjningen, fortsatt ser ansträngd ut med avseende på sparande till framtida underhåll har jag till styrelsen framfört min rekommendation att arbeta vidare med att förbättra sparandet för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några

väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Astrea 4 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min

professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 14:25

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 23.04.2025 09:56

DOCUMENT ID:

BkbY7pMLyxl

ENVELOPE ID:

r1YXTzUJxl-BkbY7pMLyxl

DOCUMENT NAME:

RB BRF Astrea 4 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	 Signed	29.04.2025 14:25	eID	Swedish BankID
carina@toressonrevision.se	Authenticated	29.04.2025 14:24	Low	IP: 2.68.186.76

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed