



Välkommen till årsredovisningen för Brf Astrea 14

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. 20

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-06-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-24 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
Astrea 14	2002	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1979 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1979.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 31 bostadsrätter om totalt 3 032 kvm och 2 lokaler om 377 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 629 kvm.

Styrelsens sammansättning

Magnus Landare	Ordförande
Bo William Lindström	Styrelseledamot
Carl Johan Lindén	Styrelseledamot
Claes Pontus Wahlin	Styrelseledamot
Donna Hanafi	Styrelseledamot
Elisabet Nylander Johansson	Styrelseledamot
Rolf Magnus Lundström	Styrelseledamot
Barbro Rose-Marie Tranquilli	Suppleant

Valberedning

Anna Runesson Hedin

Mattias Mansén

Kivan Kaivanipour, sammankallande

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Revisorer

Adnin Ali Extern revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Ommålning av tak Gårdsförbättring
2023	●	Stamspolning
2022	●	Fasadrenovering, övre delen Målning/renovering samtliga fönster Modernisering av låssystem/skalskydd
2020	●	Modernisering av soprum Fasadrenovering, nedre delen
2019	●	Byte tvättmaskiner och torktumlare Fönsterbyte våning 6 Nytt ventilationssystem i hela fastigheten (FTX)
2018	●	Isolering av kattvindarna Stamspolning
2016	●	Skyddsrumsuppgradering Ny ventilation Förskolan Installation bredband (fiber)
2015-2016	●	Hissbyte B- och C-porten
2014	●	Byte av värmeväxlare (UC)
2013	●	Stamspolning
2012	●	Total renovering av innergården
2006	●	Renovering av entreér och trapphus

Planerade underhåll

2025 ● Hissbyte uppgång A

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Bredband	Ownit
Service av hissar	ITK
Snöröjning av tak på avropsbasis	Takjour
Städning trapphus och entréer	Optimal trappstädning

Övrig verksamhetsinformation

Brf Astrea 14 har en mycket stark ekonomi och våra prognoser visar att vi har goda förutsättningar att fortsätta stärka den. Styrelsen arbetar aktivt med att främja våra medlemmars ekonomiska intressen genom att förhandla om avtal, förhandla ner räntor på våra lån, hitta driftkostnadsbesparingar och att löpande underhålla fastigheten i syfte att förlänga livslängden på våra stora komponenter. Detta kontinuerliga arbete har gjort att vi kunnat behålla våra förhållandevis låga avgifter de senaste åren. Med en låg skuldsättning, f n ca 4,5 Mkr och optimerad drift ser vi för närvarande inte heller någon risk för avgiftshöjning under de kommande åren.

Ekonomi i en bostadsrättsförening kan ibland vara svår att förstå beroende på olika regler för avskrivningar och avsättningar. Förutom de klassiska ekonomiredovisningarna, resultat-och balansräkning, redovisas därför också ett antal för bostadsrättsföreningar viktiga nyckel- och jämförelsetal vilka bättre beskriver en förenings ekonomi än själva bokslutet. Som framgår av resultaträkningen längre fram i årsredovisningen är resultatet för 2024 negativt, -336 tkr. Detta kanske kan skapa oro men om man räknar bort avskrivningarna, som inte är utgifter, blir i stället driftresultatet +278 tkr. Dvs årets överskott till framtida sparande är 278 tkr trots ett år med ovanligt tunga underhållsinvesteringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Anledningen till underskottet i bokslutet är främst att vi under 2024 haft ett antal engångskostnader som enligt redovisningsreglerna måste belasta innevarande år. Vi har t ex utfört en gårdsrenovering på 160 tkr samt målat fastighetens tak för 240 tkr. Dessutom har vi drabbats av vattenläcka som kostat oss 114 tkr i självrisk på vår fastighetsförsäkring. I övrigt har förstås också inflation och ökade räntekostnader drabbat även föreningen, men inte så att det påverkar vår ekonomi på sikt.

Trots höga kostnader har vi fortsatt amortera på våra lån. 2024 amorterades totalt drygt 1 Mkr och föreningen har nu en väldigt låg skuldsättning, totalt ca 4,5 Mkr, vilket ger endast 1259 kr/kvm totalyta. Eftersom vi räknar med att till övervägande del kunna finansiera våra kommande underhåll med egna medel (pengar som vi har på vårt konto samt vårt sparande) bedömer vi att skuldsättningen kommer kunna fortsätta att vara låg en lång tid framöver.

Långsiktigt har vi dessutom våra dolda tillgångar i form av tre hyresrätter som någon gång kommer att realiseras och därigenom bidra till en fortsatt låg skuldsättning under flera decennier framöver. Med ett lågt räknat marknadsvärde om 100 000 kr/kvm är dessa lägenheter värda 26 miljoner kronor.

När det gäller intäkterna har dessa ökat då våra lokalhyresavtal räknas upp löpande med index, samt att vi höjt hyrorna för våra 3 hyreslägenheter med 3% under året.

Förändringar i avtal

Avtalet med Stadsdelsförvaltningen avseende förskolan har förlängts från 3 till 5 år för hyresperioden som började den 1 oktober 2024. Historiskt har avtalet förlängts med 3 år i taget men styrelsens mål i förhandlingen denna gång var att säkra våra hyresintäkter för en längre period eftersom underlaget för förskoleverksamhet på Norrmalm/Vasastan är minskande. Som motprestation har vi uppdaterat olika gårdsutrustningar, vilkas kostnader dock ryms inom de kommande indexuppräknade hyreshöjningarna under perioden.

Övriga uppgifter

Förutom de investeringar som nämnts ovan har också nytt torkskåp installerats i tvättstugan, samtidigt som det gamla torkskåpet såldes för 18 000 kr.

När det gäller framtida underhåll måste man beakta att vårt hus är byggt 1979 och därmed kan vi räkna med lite större investeringar de kommande 20–30-årsperioden. Vi arbetar dock ständigt med underhåll som förlänger livslängden på våra komponenter. Vi ser också till att löpande besiktiga stora komponenter för att säkerställa livslängden och om möjligt underhålla för att förlänga den.

Avseende husets stammar, lät vi göra en fullskalig besiktning 2021 och stammarna befanns då vara i bra skick. I samband med stamspolningen som genomfördes 2023 filmades även samlingsledningen. Den samlade bedömningen är att det troligtvis är minst 15–20 år bort innan vi behöver göra några åtgärder på våra stammar. Vi ska fortsätta att underhålla våra stammar och genomföra kontinuerliga stamspolningar.

Förutom allmänt underhåll är planen att under 2025 genomföra renovering av våra trapphus samt göra ett fogningsarbete på fönster för att förhindra att fukt tränger in i fasaden. Dessutom har vi en gammal hiss i uppgång A, som kommer behöva bytas inom något år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 393 862	2 394 378	2 182 371	2 557 712
Resultat efter fin. poster	-336 358	-87 348	-1 431 663	773 168
Soliditet (%)	90	89	89	89
Yttre fond	649 256	585 784	1 816 171	1 327 359
Taxeringsvärde	171 200 000	171 200 000	171 200 000	122 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	147	147	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	16,5	16,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 647	2 009	2 030	2 051
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 259	1 536	1 553	1 569
Sparande per kvm totalyta, kr	197	267	253	372
Elkostnad per kvm totalyta, kr	42	42	52	33
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	60	47	46	72
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	23	19	18
Energikostnad per kvm totalyta, kr	139	113	117	123
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,75	4,30	-	-
Räntekänslighet (%)	11,21	13,68	-	-

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

Som framgår tidigare är resultatet för 2024 negativt, -336 tkr. Om man räknar bort avskrivningarna, som inte är utgifter, blir i stället driftresultatet +278 tkr. Som också framgår av verksamhetsberättelsen, är anledningen till underskottet just i år främst att vi under 2024 haft ett antal engångskostnader som kan ses som investeringar, vilka enligt redovisnings reglerna måste belasta innevarande år direkt.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	44 820 711	-	-	44 820 711
Upplåtelseavgifter	5 729 975	-	-	5 729 975
Fond, yttre underhåll	585 784	-450 128	513 600	649 256
Balanserat resultat	1 110 268	362 780	-513 600	959 448
Årets resultat	-87 348	87 348	-336 358	-336 358
Eget kapital	52 159 389	0	-336 358	51 823 032

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 473 048
Årets resultat	-336 358
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-513 600
Totalt	623 090

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	454 770
Balanseras i ny räkning	1 077 860

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	2 393 862	2 394 378
Övriga rörelseintäkter	3	76 703	50 057
Summa rörelseintäkter		2 470 565	2 444 435
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 725 542	-1 555 753
Övriga externa kostnader	9	-153 811	-123 802
Personalkostnader	10	-92 375	-26 157
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-614 200	-606 588
Summa rörelsekostnader		-2 585 928	-2 312 300
RÖRELSERESULTAT		-115 363	132 135
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 801	21 689
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-240 795	-241 172
Summa finansiella poster		-220 994	-219 483
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-336 358	-87 348
ÅRETS RESULTAT		-336 358	-87 348

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	12	1 028 492	1 088 996
Summa immateriella anläggningstillgångar		1 028 492	1 088 996
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 22	53 294 016	53 781 276
Markanläggningar	14	1 682 824	1 741 648
Maskiner och inventarier	15	33 904	0
Summa materiella anläggningstillgångar		55 010 744	55 522 924
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 042 036	56 614 720
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		314 141	7 337
Övriga fordringar	17	917 507	2 106 890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	112 652	25 650
Summa kortfristiga fordringar		1 344 300	2 139 877
Kassa och bank			
Kassa och bank		72 000	72 000
Summa kassa och bank		72 000	72 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 416 300	2 211 877
SUMMA TILLGÅNGAR		57 458 336	58 826 596

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 550 686	50 550 686
Fond för yttre underhåll		649 256	585 784
Summa bundet eget kapital		51 199 942	51 136 470
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		959 448	1 110 268
Årets resultat		-336 358	-87 348
Summa fritt eget kapital		623 090	1 022 920
SUMMA EGET KAPITAL		51 823 032	52 159 389
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20, 22	4 570 020	5 575 880
Leverantörsskulder		60 287	135 862
Skatteskulder		353 446	349 672
Övriga kortfristiga skulder	19	90 000	90 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	561 551	515 793
Summa kortfristiga skulder		5 635 304	6 667 207
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 458 336	58 826 596

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-115 363	132 135
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	614 200	606 588
	498 837	738 723
Erhållen ränta	19 801	21 689
Erlagd ränta	-254 914	-213 795
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	263 723	546 617
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-394 189	-72 760
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-11 924	33 862
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-142 390	507 719
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-41 516	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-41 516	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 005 860	-58 360
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 005 860	-58 360
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 189 766	449 359
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 901 871	1 452 512
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	712 105	1 901 871

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Astrea 14 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, 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:

Markanläggningar	2,5 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Byggnad	1,04 %
Licenser	5 %
Maskiner och inventarier	20 %

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	407 616	407 616
Hysesintäkter bostäder	340 528	338 833
Hysesintäkter lokaler	1 329 332	1 271 215
Hysesintäkter garage	170 268	166 908
Hysesintäkter förråd	34 200	92 850
Deb. fastighetsskatt	106 752	114 252
Dröjsmålsränta	218	340
Pantsättningsavgift	2 244	1 050
Överlåtelseavgift	1 433	1 313
Administrativ avgift	1 274	0
Öres- och kronutjämnning	-3	1
Summa	2 393 862	2 394 378

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Fakturerade kostnader	11 000	10 000
Vinst avyttr anläggningstillgångar	18 000	0
Elstöd	0	32 057
Övriga erhållna bidrag	1 258	0
Försäkringsersättning	37 925	0
Återbäring försäkringsbolag	8 520	8 000
Summa	76 703	50 057

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	16 465	0
Städning enligt avtal	68 914	67 152
Städning utöver avtal	8 680	0
Hissbesiktning	6 449	6 011
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	32 500
Gårdkostnader	15 910	3 268
Gemensamma utrymmen	0	22 315
Sophantering	4 987	1 485
Snöröjning/sandning	1 251	5 000
Serviceavtal	33 422	44 573
Mattvätt/Hyrmattor	12 971	12 581
Förbrukningsmaterial	4 596	10 205
Summa	173 645	205 090

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	810	6 173
Källarutrymmen	500	0
Dörrar och lås/porttele	11 198	13 333
VVS	98 382	19 495
Ventilation	5 885	73 234
Elinstallationer	0	2 933
Hissar	14 054	2 678
Fönster	17 450	3 321
Vattenskada	76 627	0
Summa	224 906	121 167

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås	0	150 992
Gemensamma utrymmen	0	61 409
VVS	0	37 500
Ventilation	17 934	0
Elinstallationer	37 828	0
Tak	238 750	118 977
Mark/gård/utemiljö	160 258	81 250
Summa	454 770	450 128

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	152 971	152 987
Uppvärmning	217 608	171 541
Vatten	135 039	84 895
Sophämtning/renhållning	65 287	41 062
Grovsopor	40 193	38 375
Summa	611 098	488 860

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	45 488	62 600
Kabel-TV	0	6 219
Bredband	38 215	45 663
Fastighetsskatt	177 420	176 026
Summa	261 123	290 508

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	369	658
Tele- och datakommunikation	994	1 292
Inkassokostnader	1 388	0
Revisionsarvoden extern revisor	45 500	19 750
Styrelseomkostnader	11 298	0
Föreningskostnader	28 582	28 964
Studieverksamhet	0	5 625
Förvaltningsarvode enl avtal	54 513	52 286
Överlåtelsekostnad	2 006	1 838
Pantsättningskostnad	2 580	2 364
Korttidsinventarier	2 990	0
Administration	3 592	1 796
Konsultkostnader	0	3 859
Bostadsrätterna Sverige	0	5 370
Summa	153 811	123 802

På grund av ändrad redovisningsprincip för periodisering (se not 1) inkluderar revisionsarvudet både upplupen kostnad för år 2024 och den betalda fakturan avseende år 2023.

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	52 500	48 300
Övriga arvoden	26 250	-21 850
Arbetsgivaravgifter	13 625	-293
Summa	92 375	26 157

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	240 775	240 900
Dröjsmålsränta	20	96
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	176
Summa	240 795	241 172

NOT 12, IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 210 000	1 210 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 210 000	1 210 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-121 004	-60 500
Årets avskrivning	-60 504	-60 500
Utgående ackumulerad avskrivning	-181 508	-121 004
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 028 492	1 088 996

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	63 013 023	63 013 023
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	63 013 023	63 013 023
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 231 747	-8 744 487
Årets avskrivning	-487 260	-487 260
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 719 007	-9 231 747
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	53 294 016	53 781 276
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 709 473</i>	<i>20 709 473</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	53 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde mark	118 200 000	118 200 000
Summa	171 200 000	171 200 000

NOT 14, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 353 121	2 353 121
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 353 121	2 353 121
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-611 473	-552 649
Årets avskrivning	-58 824	-58 824
Utgående ackumulerad avskrivning	-670 297	-611 473
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 682 824	1 741 648

NOT 15, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	96 571	96 571
Inköp	41 516	0
Utrangering	-53 375	0
Utgående anskaffningsvärde	84 712	96 571
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-96 571	-96 571
Avskrivningar	-7 612	0
Utrangering	53 375	0
Utgående avskrivning	-50 808	-96 571
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	33 904	0

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	277 402	269 289
Momsavräkning	0	3 857
Övriga kortfristiga fordringar	0	3 873
Transaktionskonto	158 180	761 817
Borgo räntekonto	481 925	1 068 054
Summa	917 507	2 106 890

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	21 227	0
Förutbet försäkr premier	22 746	0
Förutbet kabel-TV	6 533	0
Förutbet bredband	12 091	0
Upplupna intäkter	50 055	25 650
Summa	112 652	25 650

NOT 19, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	90 000	90 000
Summa	90 000	90 000

NOT 20, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	Löst	0,00 %	0	957 500
Handelsbanken	2025-04-08	3,70 %	4 570 020	4 618 380
Summa			4 570 020	5 575 880
Varav kortfristig del			4 570 020	5 575 880

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 328 220 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 21, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	345	53 872
Uppl kostn el	14 250	0
Uppl kostnad Värme	24 278	0
Uppl kostnad Extern revisor	23 000	0
Uppl kostn räntor	39 935	54 054
Uppl kostn vatten	27 743	0
Uppl kostnad Sophämtning	17 195	0
Förutbet hyror/avgifter	414 805	407 867
Summa	561 551	515 793

NOT 22, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	16 665 500	16 665 500

NOT 23, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Bo William Lindström
Styrelseledamot

Carl Johan Lindén
Styrelseledamot

Claes Pontus Wahlin
Styrelseledamot

Donna Hanafi
Styrelseledamot

Elisabet Nylander Johansson
Styrelseledamot

Magnus Landare
Ordförande

Rolf Magnus Lundström
Styrelseledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Adnin Ali
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2025 04:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 24.03.2025 03:22

DOCUMENT ID:

BkZoJMSChyl

ENVELOPE ID:

ryjJGB03ye-BkZoJMSChyl

DOCUMENT NAME:

Brf Astrea 14, 716419-9668 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Johan Lindén johan.linden@hsb.se	Signed Authenticated	24.03.2025 09:03 24.03.2025 09:02	eID Low	Swedish BankID IP: 185.58.77.107
2. Claes Pontus Wahlin claes.wahlin@telia.com	Signed Authenticated	24.03.2025 10:06 24.03.2025 10:05	eID Low	Swedish BankID IP: 90.234.70.99
3. DONNA HANAFI hanafi.donna@gmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 14:38 01.04.2025 14:37	eID Low	Swedish BankID IP: 195.178.178.197
4. BO WILLIAM LINDSTRÖM bosse@pantomimteatern.se	Signed Authenticated	01.04.2025 20:11 24.03.2025 11:45	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.68.224
5. Rolf Magnus Lundström rolf@rolflundstrom.com	Signed Authenticated	01.04.2025 21:51 31.03.2025 17:52	eID Low	Swedish BankID IP: 2.15.97.72
6. Magnus Landare magnus.landare@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2025 10:35 01.04.2025 21:39	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.49.106
7. Lena Elisabet Nylander Johansson enylanderjohansson@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2025 13:47 01.04.2025 21:25	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.66.52
8. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	08.04.2025 04:26 03.04.2025 05:14	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.229.166

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

Custom events

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

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 Brf Astrea 14, org.nr. 716419-9668

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Astrea 14 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 misstag.

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 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 tvivel 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Astrea 14 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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:

- 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.

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 grundar 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2025 04:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.03.2025 03:22

DOCUMENT ID:

HJ7o1zr02yg

ENVELOPE ID:

SkxsJGH021L-HJ7o1zr02yg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse digitalt.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADNIN ALI	 Signed	08.04.2025 04:26	eID	Swedish BankID
adnin.ali@borevision.se	Authenticated	07.04.2025 12:30	Low	IP: 98.128.229.166

* 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