



Välkommen till årsredovisningen för Brf Astrea 14

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 21

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 2002-11-13 och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-11 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 14	2002	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos följande försäkringsbolag:

Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring, försäkringsleverantör är 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 samt garage om 220 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 629 kvm.

Styrelsens sammansättning

Magnus Landare	Ordförande
Rolf Lundström	Kassör
Bo Lindström	Styrelseledamot
Claes Wahlin	Styrelseledamot
Elisabet Nylander Johansson	Styrelseledamot
Jörgen Gustafsson	Suppleant
Rose-Marie Tranquilli	Suppleant

Valberedning

Donna Hanafi

Mattias Mansén, sammankallande

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Brf Revisorerna Extern revisor Daniel Modig

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-08. Fastställande av stadgeändring avseende pantsättningsavgift mm.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2045.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2006	●	Renovering av entreér och trapphus Ommålning av tak
2012	●	Total renovering av innergården
2013	●	Stamspolning
2014	●	Byte av värmeväxlare (UC)
2015-2016	●	Hissbyte B- och C-porten
2016	●	Skyddsrumsuppgradering Ny ventilation Förskolan Installation bredband (fiber)
2018	●	Isolering av kattvindarna Stamspolning
2019	●	Nytt ventilationssystem i hela fastigheten (FTX) Fönsterbyte våning 6 Byte tvättmaskiner och torktumlare
2020	●	Modernisering av soprum Fasadrenovering, nedre delen
2022	●	Fasadrenovering, övre delen Modernisering av låssystem/skalskydd Målning/renovering samtliga fönster
2023	●	Stamspolning
2024	●	Gårdsförbättring Ommålning av tak
2025	●	Omfogning fönster Hissbyte uppgång A

Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Jour, dygnet runt service	DRS Service
Service av hissar	Motum
Snöröjning av tak på avropsbasis	Takjour
Städning trapphus och entreér	Amar Service AB
Underhåll och service av ventilationsanläggning	GK Ventilation

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, innehåller därför också ett antal för bostadsrättsföreningar viktiga nyckel- och jämförelsetal vilka bättre beskriver en förenings ekonomi än själva bokslutet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Som framgår av resultaträkningen längre fram i årsredovisningen är resultatet för 2025 negativt, -48 tkr. Om man dock räknar bort avskrivningarna, som inte är utgifter, blir i stället det bokföringsmässiga driftresultatet +786 tkr. Vi har bekostat en ny hiss i A porten för 745 tkr ur egen kassa, men ändå har våra likvida medel ökat med 340 tkr under året.

Fr o m 2026 blir det lagstadgat för bostadsrättsföreningar att använda redovisnings regelverket K3. För oss har dock övergången skett redan 2025. K3 gör bostadsrättsföreningars bokföring tydligare och mer rättvis över tid. Med K3 kan föreningen undvika att stora underhållsprojekt, som till exempel hissbyten påverkar resultatet direkt i årsredovisningen. Istället räknas åtgärden som en tillgång som kan skrivas av, vilket balanserar föreningens ekonomi över tid.

Föreningen har en väldigt låg skuldsättning, totalt ca 4,5 Mkr, och vi har fortsatt amortera något på vårt lån även om det blev blygsammare belopp i år, eftersom vi prioriterade att betala hissbytet från egen kassa. 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.

Förändringar i avtal

Upphandling av nytt städbolag (från Optimal till Amar Service AB) genomfördes i slutet på året och gäller fr o m 2026. Vi har också bytt revisor fr o m verksamhetsåret 2025.

Övriga uppgifter

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.

Förutom allmänt underhåll är planen att under 2026 fortsätta uppfräschningen våra trapphus samt anpassa grovsopsrum till nya regler avseende hushållsnära återvinning, vilka träder i kraft 2027.

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 år bort innan vi behöver göra några åtgärder på våra stammar. Vi ska fortsätta att underhålla våra stammar samt genomföra kontinuerliga stamspolningar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 54 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 451 176	2 393 862	2 394 378	2 182 371
Resultat efter fin. poster	-47 577	-336 356	-87 348	-1 431 663
Soliditet (%)	90	90	89	89
Yttre fond	683 485	649 255	585 784	1 816 171
Taxeringsvärde	163 000 000	171 200 000	171 200 000	171 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	147	147	147	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	16,1	16,5	16,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 629	1 647	2 009	2 030
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 246	1 259	1 536	1 553
Sparande / kvm totalyta, kr	242	197	267	253
Elkostnad / kvm totalyta, kr	41	42	42	52
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	54	60	47	46
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	36	37	23	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	131	139	113	117
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	4,75	4,30	1,32
Räntekänslighet (%)	11,09	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

Det bokföringsmässiga resultatet för 2025 är negativt, -48 tkr. Vi har dock bekostat en ny hiss i A- porten för 745 tkr ur egen kassa, en för oss stor engångskostnad, och ändå har våra likvida medel ökat med 340 tkr under året. Vi bedömer utifrån detta att ekonomin i vår förening är, och kommer fortsatt vara, stabil.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	44 820 711	-	-	44 820 711
Upplåtelseavgifter	5 729 975	-	-	5 729 975
Fond, yttre underhåll	649 256	-454 770	489 000	683 486
Balanserat resultat	959 448	118 412	-489 000	588 860
Årets resultat	-336 358	336 358	-47 581	-47 581
Eget kapital	51 823 032	0	-47 581	51 775 450

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 077 860
Årets resultat	-47 581
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-489 000
Totalt	541 279

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	91 113
Balanseras i ny räkning	632 392

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 451 175	2 393 862
Övriga rörelseintäkter	3	75 672	76 703
Summa rörelseintäkter		2 526 847	2 470 565
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 310 739	-1 725 542
Övriga externa kostnader	9	-115 613	-153 811
Personalkostnader	10	-190 500	-92 375
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-833 175	-614 200
Summa rörelsekostnader		-2 450 027	-2 585 928
RÖRELSERESULTAT		76 821	-115 363
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 896	19 801
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-129 298	-240 795
Summa finansiella poster		-124 402	-220 994
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-47 581	-336 358
ÅRETS RESULTAT		-47 581	-336 358

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	12	967 988	1 028 492
Summa immateriella anläggningstillgångar		967 988	1 028 492
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 21	53 428 473	53 294 016
Markanläggningar	14	1 624 000	1 682 824
Maskiner och inventarier	15	25 600	33 904
Summa materiella anläggningstillgångar		55 078 073	55 010 744
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 048 861	56 042 036
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 327	314 141
Övriga fordringar	17	1 255 211	917 507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	82 083	112 652
Summa kortfristiga fordringar		1 338 621	1 344 300
Kassa och bank			
Kassa och bank		72 000	72 000
Summa kassa och bank		72 000	72 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 410 621	1 416 300
SUMMA TILLGÅNGAR		57 459 482	57 458 336

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 550 686	50 550 686
Fond för yttre underhåll		683 486	649 256
Summa bundet eget kapital		51 234 172	51 199 942
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		588 860	959 448
Årets resultat		-47 581	-336 358
Summa fritt eget kapital		541 279	623 090
SUMMA EGET KAPITAL		51 775 450	51 823 032
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	4 521 660	4 570 020
Leverantörsskulder		54 057	60 287
Skatteskulder		366 036	353 446
Övriga kortfristiga skulder		90 000	90 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	652 279	561 551
Summa kortfristiga skulder		5 684 032	5 635 304
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 459 482	57 458 336

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	76 821	-115 363
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	833 175	614 200
	909 996	498 837
Erhållen ränta	4 896	19 801
Erlagd ränta	-143 104	-254 914
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	771 788	263 723
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	342 070	-394 189
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	110 894	-11 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 224 751	-142 390
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-840 000	-41 516
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-840 000	-41 516
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-48 360	-1 005 860
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-48 360	-1 005 860
ÅRETS KASSAFLÖDE	336 391	-1 189 766
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	712 105	1 901 871
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 048 496	712 105

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Astrea 14 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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, 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:

Licenser	5,00 %
Stomme och grund	1,04 %
Yttertak	1,31 %
Fasader	1,43 %
Balkonger	5,50 %
Fönster	1,35 - 1,67 %
Stamledningar VA	4,28 %
Stamledningar Värme	2,27 %
Styr & övervakning	5,14 %
Ventilation	3,08 %
El	3,85 %
Hissar	2,57 - 2,86 %
Markanläggningar	2,50 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	407 616	407 616
Hysesintäkter bostäder	349 008	340 528
Hysesintäkter lokaler	1 370 041	1 329 332
Hysesintäkter garage	173 712	170 268
Hysesintäkter förråd	34 200	34 200
Deb. fastighetsskatt	113 748	106 752
Dröjsmålsränta	1 038	218
Pantsättningsavgift	0	2 244
Överlåtelseavgift	0	1 433
Administrativ avgift	1 813	1 274
Öres- och kronutjämning	-1	-3
Summa	2 451 175	2 393 862

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Fakturerade kostnader	53 335	11 000
Extra statligt stöd	9 843	0
Vinst avyttr anläggningstillgångar	0	18 000
Övriga erhållna bidrag	3 774	1 258
Försäkringsersättning	0	37 925
Återbäring försäkringsbolag	8 720	8 520
Summa	75 672	76 703

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	16 465
Städning enligt avtal	73 933	68 914
Städning utöver avtal	0	8 680
Hissbesiktning	6 661	6 449
Brandskydd	539	0
Gårdkostnader	11 492	15 910
Gemensamma utrymmen	9 227	0
Sophantering	0	4 987
Snöröjning/sandning	6 248	1 251
Serviceavtal	41 946	33 422
Serviceavtal, hissar	13 145	0
Mattvätt/Hyrmattor	13 191	12 971
Förbrukningsmaterial	4 073	4 596
Summa	180 456	173 645

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	901	810
Trapphus/port/entr	6 331	0
Källarutrymmen	12 500	500
Sophantering/återvinning	3 428	0
Dörrar och lås/porttele	12 285	11 198
VVS	12 505	98 382
Värmeanläggning/undercentral	5 332	0
Ventilation	14 292	5 885
Hissar	37 610	14 054
Fönster	0	17 450
Vattenskada	38 126	76 627
Summa	143 310	224 906

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Förskola	16 759	0
Sophantering/återvinning	34 979	0
Dörrar och lås	39 375	0
Ventilation	0	17 934
Elinstallationer	0	37 828
Tak	0	238 750
Mark/gård/utemiljö	0	160 258
Summa	91 113	454 770

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	149 358	152 971
Uppvärmning	195 691	217 608
Vatten	130 847	135 039
Sophämtning/renhållning	63 148	65 287
Grovsopor	42 789	40 193
Summa	581 833	611 098

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	70 514	45 488
Kabel-TV	6 533	0
Bredband	48 364	38 215
Fastighetsskatt	188 616	177 420
Summa	314 027	261 123

Försäkringskostnaden är högre under året jämfört med föregående år eftersom föreningen under 2024 införde periodisering av försäkringspremien, dvs. kostnadsför den över den period som försäkringen avser. Föregående års kostnad omfattar därför inte 12 månader. Tidigare kostnadsfördes försäkringspremien i sin helhet det år fakturan mottogs.

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	369
Tele- och datakommunikation	1 154	994
Inkassokostnader	1 503	1 388
Revisionsarvoden extern revisor	15 125	45 500
Styrelseomkostnader	6 900	11 298
Fritids och trivselkostnader	2 808	0
Föreningskostnader	20 257	28 582
Förvaltningsarvode enl avtal	50 548	54 513
Överlåtelsekostnad	0	2 006
Pantsättningskostnad	0	2 580
Korttidsinventarier	1 215	2 990
Administration	3 964	3 592
Konsultkostnader	6 244	0
Bostadsrätterna Sverige	5 370	0
Föreningsavgifter	525	0
Summa	115 613	153 811

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	125 900	52 500
Övriga arvoden	45 800	26 250
Arbetsgivaravgifter	18 800	13 625
Summa	190 500	92 375

Styrelsearvodet ser högre ut i år eftersom kostnaden nu periodiseras, dvs. bokförs för den period den avser. Årets kostnad omfattar därför både arvode som betalats ut för 2024/2025 och en upplupen del för tiden från stämman till årsskiftet, som betalas ut under 2026.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	129 295	240 775
Dröjsmålsränta	3	20
Summa	129 298	240 795

NOT 12, IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående (Licens Driftnetto Stockholm Exergi)	1 210 000	1 210 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 210 000	1 210 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-181 508	-121 004
Årets avskrivning	-60 504	-60 504
Utgående ackumulerad avskrivning	-242 012	-181 508
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	967 988	1 028 492

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	63 013 023	63 013 023
Årets inköp	840 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	63 853 023	63 013 023
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 719 007	-9 231 747
Årets avskrivning	-705 543	-487 260
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 424 550	-9 719 007
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	53 428 473	53 294 016
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 709 473</i>	<i>20 709 473</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	56 200 000	53 000 000
Taxeringsvärde mark	106 800 000	118 200 000
Summa	163 000 000	171 200 000

NOT 14, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 353 121	2 353 121
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 353 121	2 353 121
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-670 297	-611 473
Årets avskrivning	-58 824	-58 824
Utgående ackumulerad avskrivning	-729 121	-670 297
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 624 000	1 682 824

NOT 15, MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerat anskaffningsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående	84 712	96 571
Årets inköp	0	41 516
Årets utrangering	0	-53 375

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde

84 712 **84 712**

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-50 808	-96 571
Årets avskrivning	-8 304	-7 612
Årets utrangering	0	53 375

Utgående ackumulerad avskrivning

-59 112 **-50 808**

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

25 600 **33 904**

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	278 715	277 402
Transaktionskonto	536 595	158 180
Borgo räntekonto	439 901	481 925
Summa	1 255 211	917 507

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	28 464	21 227
Förutbet försäkr premier	23 878	22 746
Förutbet kabel-TV	6 538	6 533
Förutbet bredband	12 203	12 091
Upplupna intäkter	11 000	50 055
Summa	82 083	112 652

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-04-08	2,42 %	4 521 660	4 570 020
Summa			4 521 660	4 570 020
Varav kortfristig del			4 521 660	4 570 020

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 279 860 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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	3 524	345
Uppl kostnad Städning entrepr	4 062	0
Uppl kostn el	13 141	14 250
Uppl kostnad Värme	24 566	24 278
Uppl kostnad Extern revisor	15 000	23 000
Uppl kostn räntor	26 129	39 935
Uppl kostn vatten	37 527	27 743
Uppl kostnad Sophämtning	15 869	17 195
Uppl kostnad arvoden	85 750	0
Uppl lagstadgade soc avg	8 755	0
Förutbet hyror/avgifter	417 956	414 805
Summa	652 279	561 551

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 665 500	16 665 500

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-11.

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

Bo Lindström
Styrelseledamot

Claes Wahlin
Styrelseledamot

Elisabet Nylander Johansson
Styrelseledamot

Magnus Landare
Ordförande

Rolf Lundström
Kassör

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

Daniel Modig
Brf Revisorerna
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.03.2026 13:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.03.2026 20:25

DOCUMENT ID:

ryFjZH1cZg

ENVELOPE ID:

B1edjZSkqbx-ryFjZH1cZg

DOCUMENT NAME:

Brf Astrea 14, 716419-9668 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

23 pages

SHA-512:

e21fcff49380941801b0f0e082f839544168f0a13e97f94d

76c3c2486be78cfb888a3869168916f7c9dd34b57d68ef

c9059c573fb226769b9a52b55eedeca6bc

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Claes Pontus Wahlin claes.wahlin@telia.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 21:38 11.03.2026 21:34	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.49.112
2. Magnus Landare magnus.landare@gmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 04:39 12.03.2026 04:15	eID Low	Swedish BankID IP: 150.228.163.254
3. BO WILLIAM LINDSTRÖM bosse@pantomimteatern.se	 Signed Authenticated	12.03.2026 10:10 12.03.2026 09:59	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
4. Rolf Magnus Lundström rolf@rolflundstrom.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 16:03 12.03.2026 16:02	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.49.120
5. Lena Elisabet Nylander Johansson enylanderjohansson@gmail.com	 Signed Authenticated	13.03.2026 13:03 13.03.2026 13:02	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.66.52
6. DANIEL JOHAN MAGNUS MODIG info@brfrevisorerna.se	 Signed Authenticated	13.03.2026 13:42 13.03.2026 13:41	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.62.34

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 Brf Astrea 14, org.nr. 716419-9668

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen 2025 för Brf Astrea 14 i Stockholm. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt 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 använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Astrea 14 år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen eller tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Brf Revisorerna Stockholm AB

Daniel Modig



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.03.2026 15:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.03.2026 20:25

DOCUMENT ID:

HybFo-HJ5-l

ENVELOPE ID:

rk_i-Syq-x-HybFo-HJ5-l

DOCUMENT NAME:

Brf Astrea 14, 716419-9668 - Revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:

50c6eab8d91e20ff0cd177a0e087b69e1f604122b5fccda
e1f8c75cc0fa94d7c52c5055808ae33d6a60cbc4cc26ff2
5b4dcffc1c63d0603507eede6c104fd14e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL JOHAN MAGNUS MODIG	Signed	13.03.2026 15:52	eID	Swedish BankID
info@brfrevisorerna.se	Authenticated	13.03.2026 13:42	Low	IP: 90.130.62.34

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

Attachments

No attachments 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

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