

# Årsredovisning 2024

## Brf Astrea 3

702000-0928



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Astrea 3

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## 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 kommer 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 2011-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-21 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
ASTRAEA 3	-	STOCKHOLM

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 531 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Josefine Storm	Ordförande
Maria Öbrink	Styrelseledamot
Olle Lindahl	Styrelseledamot

### Valberedning

Pia Engholm  
Tobias Lundqvist

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Lizette Anna Karolina Söderdahl    Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1986 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Sotning av eldstäder och rökkanaler, betalas av medlemmar  
Målning av kolluckor mot gården. Utfört av medlemmar, enbart materialkostnad  
Byte av avloppsstam i källaren hela vägen ut till kommunalt avlopp  
OVK  
Renovering fönster lgh 21  
Underhåll av fjärrvärmecentralen
- 2023** ● Avslutat utbyte styrsystem fjärrvärmecentral  
Montering av gångstege och skydd på taket till en skorsten  
Återstälning (försäkringsärende) vattenskada lgh 16 med följdskada lgh 13  
Målning av kolluckor mot gatan. Utfört av medlemmar, enbart materialkostnad
- 2022** ● Avloppsstam mot gården på Teknologgatan bytt  
Nytt styrsystem fjärrvärmecentralen
- 2021** ● Reparation avloppsstam kök mot gården Kungstensgatan  
Genomförd brandskydsskontroll  
Reparation låsbleck port
- 2019** ● Byte avloppsstam Kungstensgatan 51, lgh 11,14,17,20  
Målning fasad, gatuplan mot gatan  
Renovering samtliga fönster mot gatan  
Energideklaration
- 2018** ● Reparationer fjärrvärmecentral  
OVK utförd
- 2017** ● Spolning avloppsstammar  
Byte stuprör
- 2015** ● Helrenovering av gårdsfasad (ny puts och målning). Fönster mot gården målade och delvis renoverade
- 2012** ● Målning trapphus  
Nya belysningsarmaturer  
Målning och underhåll tak inkl installation snörasskydd  
Radonmätning genomförd utan anmärkning

- 2011 ● Omregistrering till BRF från tidigare form BF u.p.a
- 2010 ● Målning fasad mot gatan
- 2009 ● Omläggning sten på gården  
Målning fönster gården
- 2008 ● Byte kallvattenstammar i källaren  
Installation och gruppanslutning bredband 100 Mbps
- 2006 ● Fasad mot gatan renoverad och målad  
Installation takvärme och stuprör
- 2005 ● Utbyte fastighetscentral, el-stigare (trefas) fram till och inkl. säkringskåp i varje lägenhet
- 2004 ● Målning fönster mot gatan  
Målning gatufasad Teknologgatan 11
- 2003 ● Helrenovering av hörnlägenheter Teknologgatan 11 till följd av brand  
Renovering trapphus Teknologgatan 11
- 1999 ● Fjärrvärmecentralen utbytt  
Målning sockel gatufasad
- 1995 ● Renovering gårdsus
- 1992 ● Målning trapphus
- 1991 ● Installation kabel-TV
- 1986 ● Omfattande plåtarbeten tak och skorstenar  
Inbrottssäkra dörrar till samtliga lägenheter  
Renovering fönster på söder sida

#### Planerade underhåll

- 2025 ● Byte radiatorventiler  
Stamspolning  
Renovering av värmerör i lägenhet 6

#### Övrig verksamhetsinformation

Bostadsrättsföreningen bildades i sin ursprungliga form som en Bostadsförening (Bf Astrea nr 3 u.p.a.), som uppförde byggnaden 1882-1883. Föreningen omregistrerades under 2011 till en bostadsrättsförening med namnet Bostadsrättsföreningen Astrea 3. Föreningen äger fastigheten Stockholm Astrea 3 med adresserna Kungstensgatan 51 och Teknologgatan 11.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Efter beslut på senaste årsstämman höjdes avgifterna med 30% från och med tredje kvartalet 2024. Syftet med höjningen var att säkerställa föreningens ekonomiska stabilitet. Höjningen har möjliggjort att föreningen kan avsätta större resurser till det planerade underhållet. Under året har omfattande underhållsarbeten genomförts, vilket inkluderar byte av avloppsstam i källaren hela vägen ut till kommunalt avlopp. Övriga genomförda underhållsåtgärder under 2024 omfattar bland annat underhåll av fjärrvärmecentralen och renovering av fönster.

Under 2025 planeras stamspolning av samtliga stammar samt filmning av 4 stammar, utbyte av samtliga radiatorventiler samt renovering av rör i lägenhet 6.

Eftersom avgiftshöjningen genomfördes under tredje kvartalet 2024 fick den inte fullt genomslag på intäkterna för 2024. Intäkterna för 2025 förväntas bli ca 15% högre än intäkterna för 2024.

### Förändringar i avtal

Föreningen har under året tecknat avtal med Anticimex.

### Övriga uppgifter

Föreningen har gruppavtal med Bahnhof om 1000 Mbps via koaxialkabel till varje lägenhet. Föreningen har ett gruppavtal för samtliga lägenheter om TV basutbud med Tele2. Det är upp till enskild medlem att själv teckna individuellt abonnemang om tilläggskanaler.

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av Simpleko.

Föreningen är medlem i "Bostadsrätterna"

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 4% av gällande prisbasbelopp (2025= 2 352 kronor ). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp (2025= 588 kronor) vid varje pantsättning.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 027 082	847 843	733 253
Resultat efter fin. poster	-385 798	-225 928	-342 728
Soliditet (%)	0	-	-
Yttre fond	766 363	766 363	-
Taxeringsvärde	76 600 000	76 600 000	76 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	665	535	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,4	92,7	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 845	1 845	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 845	1 845	-
Sparande per kvm totalyta, kr	54	16	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	37	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	210	189	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	20	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	267	246	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,01	4,08	-
Räntekänslighet (%)	2,77	3,61	-

**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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

### Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	2 033 490	-	-	2 033 490
Fond, yttre underhåll	766 363	-	-	766 363
Balanserat resultat	-4 736 447	-225 928	-	-4 962 375
Årets resultat	-225 928	225 928	-385 798	-385 798
<b>Eget kapital</b>	<b>-2 162 522</b>	<b>0</b>	<b>-385 798</b>	<b>-2 548 320</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 962 375
Årets resultat	-385 798
<b>Totalt</b>	<b>-5 348 173</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	229 800
Att från yttre fond i anspråk ta	-390 558
Balanseras i ny räkning	-5 187 415
	<b>-5 348 173</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 027 082	822 738
Övriga rörelseintäkter	3	-1	25 105
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 027 081</b>	<b>847 843</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 088 588	-829 387
Övriga externa kostnader	9	-77 366	-34 788
Personalkostnader	10	-36 880	-36 880
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-78 504	-78 597
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 281 338</b>	<b>-979 652</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-254 256</b>	<b>-131 809</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 328	12 358
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 869	-106 477
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-131 541</b>	<b>-94 119</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-385 798</b>	<b>-225 928</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-385 798</b>	<b>-225 928</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	111 308	189 812
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>111 308</b>	<b>189 812</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>111 308</b>	<b>189 812</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		26 126	3 036
Övriga fordringar	12	3 047	2 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	37 731	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>66 904</b>	<b>5 838</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		525 310	699 656
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>525 310</b>	<b>699 656</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>592 215</b>	<b>705 494</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>703 523</b>	<b>895 307</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 033 490	2 033 490
Fond för yttre underhåll		766 363	766 363
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 799 853</b>	<b>2 799 853</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 962 375	-4 736 447
Årets resultat		-385 798	-225 928
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 348 173</b>	<b>-4 962 375</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-2 548 320</b>	<b>-2 162 522</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	0	2 832 031
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>2 832 031</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	2 832 031	0
Leverantörsskulder		55 840	83 137
Skatteskulder		3 606	-308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	360 366	142 969
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 251 843</b>	<b>225 798</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>703 523</b>	<b>895 307</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-254 256</b>	<b>-131 809</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	78 504	78 597
	<b>-175 752</b>	<b>-53 212</b>
Erhållen ränta	10 328	12 358
Erlagd ränta	-133 379	-106 477
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-298 804</b>	<b>-147 331</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-61 066	-3 041
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	185 524	47 846
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-174 346</b>	<b>-102 526</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	500 000
Amortering av lån	0	-54 459
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>445 541</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-174 346</b>	<b>343 015</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>699 656</b>	<b>356 641</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>525 310</b>	<b>699 656</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Astrea 3 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.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Byggnad	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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	985 272	785 058
Bredbandsavgift	36 079	36 080
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 731	1 600
<b>Summa</b>	<b>1 027 082</b>	<b>822 738</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öresavrundning	-1	-1
Försäkringsersättning	0	25 106
<b>Summa</b>	<b>-1</b>	<b>25 105</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning	29 841	26 418
Sotning	9 003	-1 330
Besiktning och service	23 914	12 563
OVK- obligatorisk ventilationskontroll	15 488	0
Yttre skötsel	2 392	970
<b>Summa</b>	<b>80 638</b>	<b>38 621</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	44 900	6 850
<b>Summa</b>	<b>44 900</b>	<b>6 850</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	390 558	172 513
<b>Summa</b>	<b>390 558</b>	<b>172 513</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	35 119	56 884
Uppvärmning	323 055	289 492
Vatten	51 182	31 233
Sophämtning	54 331	30 457
<b>Summa</b>	<b>463 687</b>	<b>408 067</b>

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Övrigt	0	81 379
Fastighetsförsäkringar	34 208	47 071
Kabeltv/Bredband	37 313	43 106
Fastighetsskatt	37 284	31 780
<b>Summa</b>	<b>108 805</b>	<b>203 336</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Förbrukningsmaterial	4 214	2 656
Revisionsarvoden	20 625	17 156
Övriga förvaltningskostnader	8 484	-358
Ekonomisk förvaltning	33 125	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 731	0
Medlemsavgift Borätterna	4 580	4 580
Bankkostnad	607	10 753
<b>Summa</b>	<b>77 366</b>	<b>34 788</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Sociala avgifter	6 880	6 880
<b>Summa</b>	<b>36 880</b>	<b>36 880</b>



NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 569 858	1 569 858
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 569 858	1 569 858
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 380 046	-1 304 450
Årets avskrivning	-78 504	- 78 597
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 458 550	-1 380 046
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	111 308	189 812
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	20 600 000	20 600 000
Taxeringsvärde mark	56 000 000	56 000 000
<b>Summa</b>	<b>76 600 000</b>	<b>76 600 000</b>

\* I anskaffningsvärdet ingår en ospecad men antagligen mycket begränsad del markvärde som egentligen ej ska skrivas av. Det totala anskaffningsvärdet för fastigheten (byggnad och mark) från 1883 uppgår till 263 tkr.

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	755	2 802
Övriga fordringar	2 292	0
<b>Summa</b>	<b>3 047</b>	<b>2 802</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 751	34 537
Försäkringspremier	17 100	-34 537
Kabeltv/Bredband	6 100	0
Förvaltning	7 780	0
<b>Summa</b>	<b>37 731</b>	<b>0</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank Hypotek AB	rörlig 3 mån	3,22 %	779 125	779 125
Swedbank Hypotek AB	rörlig 3 mån	3,22 %	586 250	586 250
Swedbank Hypotek AB	rörlig 3 mån	3,22 %	1 466 656	1 466 656
<b>Summa</b>			<b>2 832 031</b>	<b>2 832 031</b>
Varav kortfristig del			2 832 031	2 832 031

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 832 031 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Städning	2 355	0
El	2 671	0
Uppvärmning	42 785	0
Utgiftsräntor	8 490	0
Vatten	8 580	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 022	0
Förutbetalda avgifter/hyror	287 463	142 969
<b>Summa</b>	<b>360 366</b>	<b>142 969</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	2 858 000	2 858 000

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Josefine Storm  
Ordförande

---

Maria Öbrink  
Styrelseledamot

---

Olle Lindahl  
Styrelseledamot

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

---

Lizette Anna Karolina Söderdahl  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 09:39

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 24.04.2025 20:35

DOCUMENT ID:

H1UqEZuJgl

ENVELOPE ID:

BySc4-dkll-H1UqEZuJgl

DOCUMENT NAME:

Brf Astrea 3, 702000-0928 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. OLLE LINDAHL kassor@astrea3.se	Signed Authenticated	25.04.2025 09:30 24.04.2025 21:14	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.119.138
2. Maria Elisabet Öbrink sekreterare@astrea3.se	Signed Authenticated	25.04.2025 10:02 25.04.2025 10:01	eID Low	Swedish BankID IP: 130.41.9.254
3. JOSEFINE STORM ordforande@astrea3.se	Signed Authenticated	26.04.2025 07:50 24.04.2025 20:41	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.203.148
4. Lizette Anna Karolina Söderdahl lizette.soderdahl@borevision.se	Signed Authenticated	29.04.2025 09:39 29.04.2025 09:38	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.51.147

\* 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 Brf Astrea 3, org.nr. 702000-0928

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Astrea 3 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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. Risken 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 3 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.

### Anmärkning

Styrelsen har i sin förvaltning brutit avseende att skatter och avgifter vid ett flertal tillfällen under räkenskapsåret inte har betalats i rätt tid.

Uppsala

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 09:40

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 24.04.2025 20:35

DOCUMENT ID:

SJbL9EZdygl

ENVELOPE ID:

r1eHqNZ\_1gx-SJbL9EZdygl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Astrea 3.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lizette Anna Karolina Söderdahl	Signed	29.04.2025 09:40	eID	Swedish BankID
lizette.soderdahl@borevision.se	Authenticated	29.04.2025 09:39	Low	IP: 188.149.51.147

\* 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