

Årsredovisning 2025

Brf Astraea

702002-4860



Välkommen till årsredovisningen för Brf Astraea

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Astraea 1		Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 2 083 kvm och 2 bostadsrättslokaler om 262 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 356 kvm.

Styrelsens sammansättning

Emmeline Krook	Ordförande
Niklas Müller	Kassör
Arash Hosseini	Styrelseledamot
Dahl Eva	Styrelseledamot
Olivia Fors	Styrelseledamot

Valberedning

Birgitta Leveen
Axel Svensson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Stefan Gustafsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-11.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-12. Inval ny styrelseledamot pga frånträde dåvarande ledamot.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2001** ● Nya balkonger
- 2002** ● Renovering tvättstuga
Tillbyggnad av vindslägenheter
Målning trapphus
Takbyte
- 2011** ● Undercentral fjärrvärme utbytt
- 2014** ● Termostater till element bytta
- 2016** ● Tvättmaskiner utbytta
Målning av entréer och portar
Utvändig målning och renovering av fönster
- 2018** ● Stamspolning
- 2020** ● Installation av nya sopkärl
- 2021** ● Service av tryckstegringspump tappvatten
- 2022** ● VA-besiktning med filmning av stammarna och stamspolning
Byte av äldre stammar i källaren efter VA-besiktning
Installation av barnvagnsförråd
- 2023** ● Besiktning av värmesystem källaren
Kiselbehandling av trätrallen på innergården
- 2024** ● Byte av torktumlare
Totalrenovering av samtliga fönster utsida, dvs slipning, inoljning, målning. Även insida fönster i trapphusen
Renoveringen av fasaden markplan mot gatan
Renovering av de två träportarna inklusive portalerna till fastigheten
Byte av stuprör mot gatan
Byte av låssystem till fastigheten, källare och tvättstuga. Installation av porttelefon
Takbesiktning
Besiktning elcentral källare
Installation av fallskydd i dagvattenbrunn

- 2024** ● Renovering av värmesystem källare
- 2025** ● Besiktning av balkonger
Kiselbehandling nr 2 av trall innergård
Besiktning och sotning rökkanaler
Installation av brandstegar/ökad taksäkerhet på taket. Mindre takåtgärder efter takbesiktning 2024

Planerade underhåll

- 2026** ● Spolning av avloppsstammar, samtidig stickprovsfilming.
Relining av liten bit avlopp mellan utbytta stammar i källaren och kommunal anslutningspunkt

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Från och med 2025-04-01 justerades årsavgifter med 5 %

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 727 392	1 684 236	1 612 579	1 227 747
Resultat efter fin. poster	-138 846	-3 039 911	138 202	-518 869
Soliditet (%)	Negativt	Negativt	Negativt	Negativt
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	110 299 000	108 989 000	108 989 000	108 989 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	754	709	679	522
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,7	98,3	97,9	99,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 341	3 341	2 275	2 275
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 341	3 341	2 275	2 275
Sparande / kvm totalyta, kr	28	55	89	-194
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	29	27	40
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	172	168	156	138
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	48	38	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	256	245	222	210
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,54	4,52	3,30	0,61
Räntekänslighet (%)	4,74	4,74	3,35	4,36

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

Årets negativa resultat förklaras av kostnadsförda investeringar och underhåll samt icke-kassapåverkande avskrivningar. Föreningen klarar av att fullfölja sina åtaganden långsiktigt trots det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	108 307	-	-	108 307
Upplåtelseavgifter	3 150 000	-	-	3 150 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-4 257 804	-3 039 911	-	-7 297 715
Årets resultat	-3 039 911	3 039 911	-138 846	-138 846
Eget kapital	-4 039 408	0	-138 846	-4 178 254

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-7 297 715
Årets förlust	-138 846
Totalt	-7 436 561

Styrelsen föreslår att ansamlade förlusten disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-7 436 561
	-7 436 561

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	1 727 392	1 684 236
Övriga rörelseintäkter	3	484	6 894
Summa rörelseintäkter		1 727 876	1 691 130
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 379 577	-4 165 488
Övriga externa kostnader	9	-144 942	-199 806
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-74 136	-69 696
Summa rörelsekostnader		-1 598 655	-4 434 990
RÖRELSERESULTAT		129 222	-2 743 860
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 365	17 953
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-277 432	-314 005
Summa finansiella poster		-268 067	-296 052
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-138 846	-3 039 911
ÅRETS RESULTAT		-138 846	-3 039 911

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	2 957 408	3 004 448
Maskiner och inventarier	12	166 329	193 425
Summa materiella anläggningstillgångar		3 123 737	3 197 873
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 123 737	3 197 873
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 941	31 099
Övriga fordringar	13	179 164	203 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	164 702	158 701
Summa kortfristiga fordringar		361 807	393 655
Kassa och bank			
Kassa och bank		654 397	692 803
Summa kassa och bank		654 397	692 803
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 016 204	1 086 458
SUMMA TILLGÅNGAR		4 139 942	4 284 332

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 258 307	3 258 307
Summa bundet eget kapital		3 258 307	3 258 307
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 297 715	-4 257 804
Årets resultat		-138 846	-3 039 911
Summa fritt eget kapital		-7 436 561	-7 297 715
SUMMA EGET KAPITAL		-4 178 254	-4 039 408
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 481 906	1 250 000
Övriga långfristiga skulder		15 000	15 000
Summa långfristiga skulder		4 496 906	1 265 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	3 353 140	6 585 046
Leverantörsskulder		145 570	124 500
Övriga kortfristiga skulder		1 793	4 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	320 787	344 200
Summa kortfristiga skulder		3 821 290	7 058 740
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 139 942	4 284 332

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	129 222	-2 743 860
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	74 136	69 696
	203 358	-2 674 164
Erhållen ränta	2 857	11 594
Erlagd ränta	-254 505	-315 065
Erhållen utdelning	6 508	6 359
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-41 783	-2 971 275
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	31 848	70 978
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-28 471	55 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-38 406	-2 845 159
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-44 428
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-44 428
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	2 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-38 406	-389 587
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	692 803	1 082 391
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	654 397	692 803

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Astra är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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 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:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	1,00 - 5,00 %
Maskiner och inventarier	5,00 - 10,00 %

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 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 1 724 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	1 381 479	1 330 872
Årsavgifter, lokaler	207 528	200 796
Hysesintäkter, lokaler	59 892	66 155
Kabel-TV/Bredband	47 700	47 700
Vatten	17 604	17 604
Övriga intäkter	13 189	21 109
Summa	1 727 392	1 684 236

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-16	1
Övriga intäkter	500	0
Övriga rörelseintäkter	0	6 893
Summa	484	6 894

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	41 272	41 980
Städning	63 900	63 900
Besiktning och service	30 760	19 521
Trädgårdsarbete	1 410	0
Snöskottning	5 000	4 563
Övrigt	1 521	1 521
Summa	143 863	131 485

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	7 200	0
Tvättstuga	13 194	11 340
Källarutrymmen	0	5 069
Dörrar och lås/porttele	9 349	0
VA	34 334	0
Värme	34 916	0
El	2 656	14 211
Hissar	7 201	11 404
Fasader	0	4 906
Försäkringsärende/vattenskada	32 951	0
Summa	141 801	46 930

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	0	113 021
VA	0	78 812
Värme	28 278	15 334
Hissar	0	32 874
Tak	101 459	0
Fasader	0	603 919
Fönster	0	2 262 510
Summa	129 737	3 106 470

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	71 967	68 283
Uppvärmning	404 620	394 772
Vatten	126 877	112 466
Sophämtning	29 522	31 996
Summa	632 986	607 517

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	77 637	71 463
Övrigt	53 011	49 307
Kabel-TV	28 552	28 412
Bredband	47 624	47 624
Fastighetsskatt	124 366	76 280
Summa	331 190	273 086

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Programvaror	324	0
Förbrukningsmaterial	830	340
Övriga förvaltningskostnader	38 474	50 435
Juridiska kostnader	26 875	41 888
Revisionsarvoden	21 875	18 750
Ekonomisk förvaltning	56 564	55 848
Konsultkostnader	0	32 545
Summa	144 942	199 806

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	277 432	297 949
Övriga räntekostnader	0	6
Övriga finansiella kostn	0	16 050
Summa	277 432	314 005

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 586 171	6 586 171
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 586 171	6 586 171
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 581 722	-3 534 682
Årets avskrivning	-47 040	-47 040
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 628 762	-3 581 722
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 957 408	3 004 448
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>249 571</i>	<i>249 571</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 155 000	27 656 000
Taxeringsvärde mark	73 144 000	81 333 000
Summa	110 299 000	108 989 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	547 029	502 601
Årets inköp	0	44 428
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	547 029	547 029
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-353 604	-330 948
Årets avskrivning	-27 096	-22 656
Utgående ackumulerad avskrivning	-380 700	-353 604
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	166 329	193 425

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	103 011	100 716
Skattefordringar	76 153	103 139
Summa	179 164	203 855

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 381	49 251
Fastighetsskötsel	10 463	10 318
Försäkringspremier	66 604	64 315
Kabel-TV	7 260	7 138
Bredband	12 294	12 294
Förvaltning	15 700	15 385
Summa	164 702	158 701

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-10-28	2,79 %	203 140	203 140
SEB	2026-10-28	2,79 %	350 000	350 000
SEB	2028-03-28	3,32 %	4 481 906	4 481 906
SEB	2026-08-28	2,84 %	300 000	300 000
SEB	2026-10-28	2,79 %	1 250 000	1 250 000
SEB	2026-12-28	3,30 %	1 250 000	1 250 000
Summa			7 835 046	7 835 046
Varav kortfristig del			3 353 140	6 585 046

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 835 046 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 668	62 351
El	6 552	6 638
Uppvärmning	54 094	50 949
Utgiftsräntor	65 404	42 477
Vatten	21 196	18 763
Förutbetalda avgifter/hyror	147 873	143 022
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	320 787	344 200

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 836 000	7 836 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning 7 % då samtliga taxabundna kostnader förväntas bli dyrare under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

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

Stockholm

Arash Hosseini
Styrelseledamot

Dahl Eva
Styrelseledamot

Emmeline Krook
Ordförande

Niklas Müller
Kassör

Olivia Fors
Styrelseledamot

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

Stefan Gustafsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 14:40

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.04.2026 09:46

DOCUMENT ID:

HytyyjioBg

ENVELOPE ID:

S1uJyijWx-HytyyjioBg

DOCUMENT NAME:

Brf Astraea, 702002-4860 - Årsredovisning 2025.pdf
19 pages

SHA-512:

fd555df65352fe2428f0fa4fd7028b901792adcf5fe6bdc6f
c80b7ee1a385d89de925adff59a81c64a64daad4a554f7
91bddba0dcb3d397c34fa566991cc2c39

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. NIKLAS MÜLLER niklas.muller@seb.se	 Signed Authenticated	02.04.2026 10:01 02.04.2026 10:00	eID Low	Swedish BankID IP: 2001:0DB8:5382:cd6c:0fbe:57db:7e37:1131
2. ARASH HOSSEINI arash.hos@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 12:44 07.04.2026 12:37	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.193.38
3. EMMELINE KROOK emmeline.krook@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 22:08 08.04.2026 22:02	eID Low	Swedish BankID IP: 91.130.6.136
4. EVA DAHL evadahl04@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 11:23 09.04.2026 11:22	eID Low	Swedish BankID IP: 213.200.179.105
5. Olivia Fors olivia.fors@outlook.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 15:19 13.04.2026 15:19	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.140.173
6. Karl Stefan Gustafsson stefan@rbrb.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 14:40 14.04.2026 14:39	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.241.54

* 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 Astraea

Org.nr 702002-4860

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Astraea för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 de 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. De 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Astraea för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital underskrift

Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 14:45

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.04.2026 09:46

DOCUMENT ID:

B1t1koiobe

ENVELOPE ID:

SkOkyjjobg-B1t1koiobe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

3 pages

SHA-512:

5786113b3cb7edc0ac093beadea663075b2f816947cf0f
a65e733cc9c4e95bd3e90c1ee00834ec0b6f771c94ec64
5a3dae5e756ded85e13cae3fc31de6f74b84

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl Stefan Gustafsson	 Signed	14.04.2026 14:45	eID	Swedish BankID
stefan@rbrb.se	Authenticated	14.04.2026 14:45	Low	IP: 78.73.241.54

* 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