

# Årsredovisning 2024

Brf Astraea 10

716419-7621



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Astraea 10

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. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</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 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 1986-11-10. Stadgar registrerades 2024-06-05 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 10	1986	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1954

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 224 kvm och 5 lokaler om 188 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 412 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Diana Aghili	Ordförande
Agneta Oscarsson	Styrelseledamot
Alina Dmitrijevna Östling	Styrelseledamot
Viktor Gärdhammar	Styrelseledamot
Robin Lundgren	Suppleant

### Valberedning

Rasmus Engström

Anders Johansson

### Revisorer

Fredrik Åborg	Revisor
Carl Johan Westman	Internrevisor
Björn Ström	Revisorssuppleant

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

### Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av expansionskärl i elcentral, lasering av detaljer gårdshus
- 2023** ● OVK
- 2022** ● Uppdatering av elstammar i ett antal lägenheter mot innergården  
Åtgärder för bättre avrinning till brunn på innergården samt tätning av betongskikt  
Byte av fjärrvärmeanläggning
- 2021** ● Installation av ny givare till värmekablar på fastighetens tak, stuprör och stuprännor
- 2020** ● Renovering och målning av fasad mot Upplandsgatan  
Renovering och målning av fastighetens samtliga fönster
- 2018** ● Målning av trapphus
- 2017-2018** ● Byggnation av vindsvåningar inkl. installation av hiss i fastigheten och byte av yttertak
- 2017** ● Installation av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter i fastigheten  
Renovering och målning av källarutrymmen

### Planerade underhåll

- 2025** ● Byte av radiatorer i husets lägenheter

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Extern revisor	MT Revision
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret i Stockholm
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Service av hiss	Stockholms Hiss-Service AB
Snöskottningsavtal	Dimson

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Avtalen för två hyresgäster är omförhandlade

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 251 804	1 219 492	1 109 495	1 019 804
Resultat efter fin. poster	-33 179	83 795	-549 078	-29 982
Soliditet (%)	60	60	60	61
Yttre fond	392 670	196 335	136 308	136 308
Taxeringsvärde	65 445 000	65 445 000	65 445 000	45 436 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	573	558	508	497
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	56,0	55,3	56,0	59,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 621	4 662	4 702	4 743
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 006	4 041	4 076	4 112
Sparande per kvm totalyta, kr	126	209	45	128
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	31	43	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	165	159	143	156
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	39	21	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	228	230	207	200
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,51	4,12	1,99	1,80
Räntekänslighet (%)	8,07	8,36	9,26	9,54

**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.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Föreningen har genomfört omförhandling av hyreskontrakt under året. Hyreshöjningar kommer att träda i kraft under första halvåret 2025 vilket bidrar till att täcka upp förlusten. Avgiftshöjning ska vidare analyseras och eventuellt genomföras under året.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	8 184 000	-	-	8 184 000
Upplåtelseavgifter	8 624 091	-	-	8 624 091
Fond, yttre underhåll	196 335	-	196 335	392 670
Balanserat resultat	-7 829 343	83 795	-196 335	-7 941 883
Årets resultat	83 795	-83 795	-33 179	-33 179
<b>Eget kapital</b>	<b>9 258 878</b>	<b>0</b>	<b>-33 179</b>	<b>9 225 699</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 941 883
Årets resultat	-33 179
<b>Totalt</b>	<b>-7 975 062</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	196 335
Balanseras i ny räkning	-8 171 397
	<b>-7 975 062</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	1 251 804	1 225 770
Övriga rörelseintäkter	3	0	9 568
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 251 804</b>	<b>1 235 338</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-721 590	-605 615
Övriga externa kostnader	8	-103 620	-107 957
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-211 608	-211 608
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 036 818</b>	<b>-925 180</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>214 986</b>	<b>310 158</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 749	9 526
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-256 914	-235 888
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-248 165</b>	<b>-226 362</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-33 179</b>	<b>83 795</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-33 179</b>	<b>83 795</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	14 299 970	14 475 458
Maskiner och inventarier	11	127 952	164 072
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 427 922</b>	<b>14 639 530</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>14 427 922</b>	<b>14 639 530</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		45 496	5 654
Övriga fordringar	12	78 999	79 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	85 227	82 724
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>209 722</b>	<b>167 418</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		784 249	715 985
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>784 249</b>	<b>715 985</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>993 971</b>	<b>883 403</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 421 893</b>	<b>15 522 933</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		16 808 091	16 808 091
Fond för yttre underhåll		392 670	196 335
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 200 761</b>	<b>17 004 426</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 941 883	-7 829 343
Årets resultat		-33 179	83 795
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 975 062</b>	<b>-7 745 548</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>9 225 699</b>	<b>9 258 878</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		40 000	40 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	5 655 800	5 705 800
Leverantörsskulder		78 677	89 650
Skatteskulder		154 842	152 844
Övriga kortfristiga skulder		0	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	266 875	275 701
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 156 194</b>	<b>6 224 055</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 421 893</b>	<b>15 522 933</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>214 986</b>	<b>310 158</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	211 608	211 608
	<b>426 594</b>	<b>521 766</b>
Erhållen ränta	8 749	5 126
Erlagd ränta	-264 930	-219 009
Erhållen utdelning	0	4 400
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>170 413</b>	<b>312 282</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-42 304	-64 806
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-9 845	87 408
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>118 264</b>	<b>334 884</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-50 000	-50 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-50 000</b>	<b>-50 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>68 264</b>	<b>284 884</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>715 985</b>	<b>431 101</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>784 249</b>	<b>715 985</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Astraea 10 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 bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1 - 5 %
Maskiner och inventarier	5 - 20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	689 004	689 004
Övriga årsavgifter	12 180	12 180
Hysesintäkter, lokaler	548 372	517 408
El	1 200	900
Övriga intäkter	1 048	6 278
<b>Summa</b>	<b>1 251 804</b>	<b>1 225 770</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	0	-1
Elprisstöd	0	9 569
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>9 568</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	1 541
Städning	45 925	43 660
Besiktning och service	40 119	33 571
Hiss serviceavtal	7 108	2 179
Trädgårdsarbete	2 083	7 726
Snöskottning	11 947	13 464
<b>Summa</b>	<b>107 182</b>	<b>102 141</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	9 380	19 432
Dörrar och lås/porttele	499	998
VA	4 375	0
Värme	63 750	0
El	16 934	0
Hissar	8 927	0
Försäkringsärende/vattenskada	22 488	0
<b>Summa</b>	<b>126 353</b>	<b>20 430</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	42 620	44 285
Uppvärmning	233 515	224 427
Vatten	45 824	55 622
Sophämtning	19 002	14 684
<b>Summa</b>	<b>340 961</b>	<b>339 018</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	31 684	29 681
Kabel-TV	5 388	5 062
Bredband	32 232	32 232
Fastighetsskatt	77 790	77 052
<b>Summa</b>	<b>147 094</b>	<b>144 027</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	26 414	16 210
Förbrukningsmaterial	420	0
Revisionsarvoden	30 438	46 865
Ekonomisk förvaltning	37 068	35 684
Serv.avg branschorg.	4 830	4 830
Bankkostnader	4 450	4 368
<b>Summa</b>	<b>103 620</b>	<b>107 957</b>

#### NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	256 302	235 888
Övriga räntekostnader	612	0
<b>Summa</b>	<b>256 914</b>	<b>235 888</b>

## NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	17 546 741	17 546 741
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>17 546 741</b>	<b>17 546 741</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 071 283	-2 895 795
Årets avskrivning	-175 488	-175 488
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 246 771</b>	<b>-3 071 283</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>14 299 970</b>	<b>14 475 458</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 679 500</i>	<i>3 679 500</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	19 327 000	19 327 000
Taxeringsvärde mark	46 118 000	46 118 000
<b>Summa</b>	<b>65 445 000</b>	<b>65 445 000</b>

## NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	432 915	432 915
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>432 915</b>	<b>432 915</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-268 843	-232 723
Avskrivningar	-36 120	-36 120
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-304 963</b>	<b>-268 843</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>127 952</b>	<b>164 072</b>

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	77 834	76 591
Övriga fordringar	1 165	2 449
<b>Summa</b>	<b>78 999</b>	<b>79 040</b>

### NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 046	33 215
Försäkringspremier	35 645	34 340
Kabel-TV	1 368	1 347
Bredband	4 555	4 555
Förvaltning	9 613	9 267
<b>Summa</b>	<b>85 227</b>	<b>82 724</b>

### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-06-09	3,19 %	970 000	970 000
Stadshypotek	2025-04-29	3,55 %	390 000	390 000
Stadshypotek	2024-05-08	3,43 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2025-02-02	4,17 %	1 695 800	1 745 800
Stadshypotek	2025-06-03	3,19 %	1 600 000	1 600 000
<b>Summa</b>			<b>5 655 800</b>	<b>5 705 800</b>
Varav kortfristig del			5 655 800	5 705 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 405 800 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 167	2 447
Städning	2 431	2 320
El	4 570	5 832
Uppvärmning	28 883	32 408
Utgiftsräntor	24 752	32 768
Vatten	7 948	6 725
Förutbetalda avgifter/hyror	195 124	193 201
<b>Summa</b>	<b>266 875</b>	<b>275 701</b>

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	8 900 000	8 900 000

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Agneta Oscarsson  
Styrelseledamot

---

Alina Dmitrijevna Östling  
Styrelseledamot

---

Diana Aghili  
Ordförande

---

Viktor Gärdhammar  
Styrelseledamot

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

---

Fredrik Åborg  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

22.05.2025 13:20

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 05.05.2025 10:42

**DOCUMENT ID:**

BkGk-5xUexl

**ENVELOPE ID:**

H1lkZ5l8ggl-BkGk-5xUexl

**DOCUMENT NAME:**

Brf Astraea 10, 716419-7621 - Årsredovisning 2024.pdf  
17 pages

**SHA-512:**

5c7ffc8c4779a21dea0338d3f44bdfd53e5883bbe3bd74c  
5c4a7cca2f185315f31781b4552760853c474cd1be6ed6  
0b2ac5d877c8eca5323d411de0eca7f514c

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. Agneta Oscarsson agnetaoscar@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2025 14:31 05.05.2025 14:30	eID Low	Swedish BankID IP: 193.235.18.65
2. DIANA AGHILI diana_a89@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2025 21:34 07.05.2025 21:33	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.111.144
3. VIKTOR GÄRDHAMMAR viktorgaerdhammar@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 21:11 21.05.2025 21:10	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.111.140
4. ALINA ÖSTLING alina.ostling@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2025 12:42 22.05.2025 12:41	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.100.250
5. FREDRIK ÅBORG fredrik.aborg@mtrevision.se	 Signed Authenticated	22.05.2025 13:20 22.05.2025 13:19	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.99.66

\* 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 10

Org.nr 716419-7621

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Astraea 10 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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

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 10 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 tryggsamt 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.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

22.05.2025 13:20

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 05.05.2025 10:42

**DOCUMENT ID:**

H1VyZ9llee

**ENVELOPE ID:**

Sy-1b9xLexl-H1VyZ9llee

**DOCUMENT NAME:**

Brf Astraea 10 RB 2024.pdf

3 pages

**SHA-512:**

38eb29c59f16cebdc5bd69b7f912dfb7305923daca213  
c75dc56d99d4081939126376b565fdc33d93e49b86d5d  
af9f458de7f8280a2165a9ca80eb8ebd37fa8

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK ÅBORG	Signed	22.05.2025 13:20	eID	Swedish BankID
fredrik.aborg@mtrevision.se	Authenticated	22.05.2025 13:19	Low	IP: 31.208.99.66

\* 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