

Årsredovisning 2025

Brf Astrea 3

702000-0928



 S12KmXrTWx-HJ2t7XH6be

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Astrea 3

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 2011-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-26 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:

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&P Insurance Consulting AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 531 kvm.

Styrelsens sammansättning

Josefine Storm	Ordförande
Nathan Istner	Styrelseledamot
Olle Lindahl	Styrelseledamot
Joel Minnema	Suppleant
Maria Elisabet Öbrink	Suppleant

Valberedning

Pia Engholm

Tobias Lundqvist

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Lizette Anna Karolina Söderdahl Revisor BoRevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-30. Godkänna nya stadgar samt ny styrelsemedlem.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-24. Godkänna nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

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

- 2012** ● Målning trapphus
Nya belysningsarmaturer
Målning och underhåll tak inkl installation snörasskydd
Radonmätning genomförd utan anmärkning
- 2015** ● Helrenovering av gårdsfasad (ny puts och målning). Fönster mot gården målade och delvis renoverade
- 2017** ● Spolning avloppsstammar
Byte stuprör
- 2018** ● OVK utförd
Reparationer fjärrvärmecentral
- 2019** ● Byte avloppsstam Kungstensgatan 51, lgh 11,14,17,20
Energideklaration
Renovering samtliga fönster mot gatan
Målning fasad, gatuplan mot gatan
- 2021** ● Reparation avloppsstam kök mot gården Kungstensgatan
Reparation låsbleck port
Genomförd brandskydsskontroll
- 2022** ● Avloppsstam mot gården på Teknologgatan bytt
Nytt styrsystem fjärrvärmecentralen
- 2023** ● Målning av kolluckor mot gatan. Utfört av medlemmar, enbart materialkostnad
Avslutat utbyte styrsystem fjärrvärmecentral
Återstälning (försäkringsärende) vattenskada lgh 16 med följdskada lgh 13
Montering av gångstege och skydd på taket till en skorsten
- 2024** ● Byte av avloppsstam i källaren hela vägen ut till kommunalt avlopp
Målning av kolluckor mot gården. Utfört av medlemmar, enbart materialkostnad
Underhåll av fjärrvärmecentralen
Renovering fönster lgh 21
OVK
Sotning av eldstäder och rökkanaler, betalas av medlemmar
- 2025** ● Badrumsstammar bytta från lgh 7 till lgh 9 i samband med renovering
Stamspolning & filmning
Balkongbygge lgh 6 & 8
Byte av stammar från duschrum till källare lgh 1, samt kallvattenstam, i samband med renovering
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 Astraea 3 med adresserna Kungstensgatan 51 och Teknologgatan 11.

Under 2025 gjordes en korrigerigering på fördelning gällande byggnad och mark. Detta resulterade i att avskrivningarna behövde korrigeras då marken inte kan skrivas av.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 4% av gällande prisbasbelopp (2026= 2 368 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp (2026= 592 kronor) vid varje pantsättning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 173 388	1 027 082	847 843	733 253
Resultat efter fin. poster	292 360	-385 798	-225 928	-342 728
Soliditet (%)	0	0	-	-
Yttre fond	605 605	766 363	766 363	-
Taxeringsvärde	75 800 000	76 600 000	76 600 000	76 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	751	665	535	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,7	99,4	92,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 850	1 845	1 845	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 850	1 845	1 845	-
Sparande / kvm totalyta, kr	179	54	16	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	23	37	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	204	210	189	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	33	20	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	258	267	246	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,95	5,01	4,08	-
Räntekänslighet (%)	2,46	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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	2 033 490	-	-	2 033 490
Fond, yttre underhåll	766 363	-	-160 758	605 605
Balanserat resultat	-4 962 375	-385 798	160 758	-5 187 415
Årets resultat	-385 798	385 798	292 360	292 360
Eget kapital	-2 548 320	0	292 360	-2 255 960

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 187 415
Årets resultat	292 360
Totalt	-4 895 055

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	227 400
Att från yttre fond i anspråk ta	-94 874
Balanseras i ny räkning	-5 027 581
	-4 895 055

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	1 173 388	1 027 082
Övriga rörelseintäkter	3	40 489	-1
Summa rörelseintäkter		1 213 877	1 027 081
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-831 873	-1 088 588
Övriga externa kostnader	9	-86 408	-77 366
Personalkostnader	10	-38 350	-36 880
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		113 816	-78 504
Summa rörelsekostnader		-842 816	-1 281 338
RÖRELSERESULTAT		371 061	-254 256
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 103	10 328
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 804	-141 869
Summa finansiella poster		-78 701	-131 541
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		292 360	-385 798
ÅRETS RESULTAT		292 360	-385 798

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	225 124	111 308
Summa materiella anläggningstillgångar		225 124	111 308
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		225 124	111 308
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		62 816	26 126
Övriga fordringar	12	1 579	3 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	38 660	37 731
Summa kortfristiga fordringar		103 055	66 904
Kassa och bank			
Kassa och bank		693 432	525 310
Summa kassa och bank		693 432	525 310
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		796 487	592 215
SUMMA TILLGÅNGAR		1 021 611	703 523

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 033 490	2 033 490
Fond för yttre underhåll		605 605	766 363
Summa bundet eget kapital		2 639 095	2 799 853
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 187 415	-4 962 375
Årets resultat		292 360	-385 798
Summa fritt eget kapital		-4 895 055	-5 348 173
SUMMA EGET KAPITAL		-2 255 960	-2 548 320
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	2 832 031	2 832 031
Leverantörsskulder		92 636	55 840
Skatteskulder		5 580	3 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	347 324	360 366
Summa kortfristiga skulder		3 277 571	3 251 843
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 021 611	703 523

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	371 061	-254 256
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	-113 816	78 504
	257 246	-175 752
Erhållen ränta	5 103	10 328
Erlagd ränta	-85 415	-133 379
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	176 934	-298 804
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-36 151	-61 066
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	27 339	185 524
Kassaflöde från den löpande verksamheten	168 122	-174 346
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	168 122	-174 346
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	525 310	699 656
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	693 432	525 310

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Astrea 3 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 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	5,00 %
---------	--------

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.

Från 2025 har korrigerings för byggnad och mark gjorts. Marken har lagt som en egen del och därför har även tidigare års avskrivningar korrigerats då marken inte ska skrivas av.

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.

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 113 772	985 272
Bredbandsavgift	36 080	36 079
Övriga intäkter	8 308	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 228	5 731
Summa	1 173 388	1 027 082

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	40 489	0
Öresavrundning	0	-1
Summa	40 489	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturering	40 489	0
Städning	28 708	29 841
Sotning	0	9 003
OVK - obligatorisk ventilationskontroll	0	15 488
Besiktning och service	27 680	23 914
Yttre skötsel	368	2 392
Summa	97 245	80 638

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	57 316	44 900
Summa	57 316	44 900

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	53 688	390 558
Planerat underhåll	41 186	0
Summa	94 874	390 558

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	32 061	35 119
Uppvärmning	312 430	323 055
Vatten	50 577	51 182
Sophämtning	56 316	54 331
Summa	451 384	463 687

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	53 020	34 208
Kabeltv/Bredband	43 460	37 313
Fastighetsskatt	34 574	37 284
Summa	131 054	108 805

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	6 198	4 214
Revisionsarvoden	17 500	20 625
Övriga förvaltningskostnader	5 678	8 484
Ekonomisk förvaltning	31 120	33 125
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 168	5 731
Medlemsavgift Borätterna	4 580	4 580
Bankkostnad	3 165	607
Summa	86 408	77 366

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	29 182	30 000
Sociala avgifter	9 168	6 880
Summa	38 350	36 880

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 569 858	1 569 858
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 569 858	1 569 858
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 458 550	-1 380 046
Årets avskrivning	113 816	-78 504
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 344 734	-1 458 550
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	225 124	111 308
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>192 024</i>	<i>0</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 800 000	20 600 000
Taxeringsvärde mark	51 000 000	56 000 000
Summa	75 800 000	76 600 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 579	755
Övriga fordringar	0	2 292
Summa	1 579	3 047

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 454	6 751
Försäkringspremier	17 954	17 100
Kabeltv/Bredband	6 100	6 100
Förvaltning	8 152	7 780
Summa	38 660	37 731

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank Hypotek AB	2026-02-28	2,57 %	779 125	779 125
Swedbank Hypotek AB	2026-02-28	2,57 %	586 250	586 250
Swedbank Hypotek AB	2026-02-28	2,57 %	1 466 656	1 466 656
Summa			2 832 031	2 832 031
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	2025-12-31	2024-12-31
Städning	2 467	2 355
El	2 709	2 671
Uppvärmning	42 514	42 785
Utgiftsräntor	6 879	8 490
Vatten	8 453	8 580
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 386	8 022
Förutbetalda avgifter/hyror	274 916	287 463
Summa	347 324	360 366

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	2 858 000	2 858 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Byte från kvartalsavisering till månadsavisering. Avtal med Driftia gällande fastighetsförvaltning.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

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

Josefine Storm
Ordförande

Nathan Istner
Styrelseledamot

Olle Lindahl
Styrelseledamot

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

BoRevision AB
Lizette Anna Karolina Söderdahl
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 11:28

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 21.04.2026 18:19

DOCUMENT ID:

HJ2t7XH6be

ENVELOPE ID:

S12KmXrTWx-HJ2t7XH6be

DOCUMENT NAME:

Brf Astrea 3, 702000-0928 - Årsredovisning 2025-12-31.

pdf

19 pages

SHA-512:

b2ae0831e7fc81209f00f85cd75c972fb85943608ebc763

3dd759b4358b7d394e4d483c988998f7792cd56760416

cb100a449f8338f10dc77cae88aa7be6fb3e

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. NATHAN ISTNER nathan.istner@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 18:41 21.04.2026 18:41	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.65
2. EMMA VICTORIA JOSEFIN NE STORM josefinestorm@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 20:19 21.04.2026 20:18	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.203.148
3. OLLE LINDAHL ollindahl@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 20:39 21.04.2026 20:38	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.203.146
4. Lizette Anna Karolina Söderdahl lizette.soderdahl@borevision.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 11:28 24.04.2026 11:27	eID Low	Swedish BankID IP: 90.142.55.253

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Astrea 3, org.nr. 702000-0928

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Astrea 3 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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 2025 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 11:27

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 21.04.2026 18:19

DOCUMENT ID:

B13KXQB6bl

ENVELOPE ID:

SJg3t77rT-e-B13KXQB6bl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Astrea 3.pdf

2 pages

SHA-512:

af5915bed058c36becc4291561a9ae8de2e9ceeb1ebac9
ff1fa0eae82c0979a32f76faf6e6c4feac58779c9a282f3a
23bb29c04c49d9e4b3b154519ad036d0b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lizette Anna Karolina Söderdahl	Signed	24.04.2026 11:27	eID	Swedish BankID
lizette.soderdahl@borevision.se	Authenticated	24.04.2026 11:26	Low	IP: 90.142.55.253

* 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