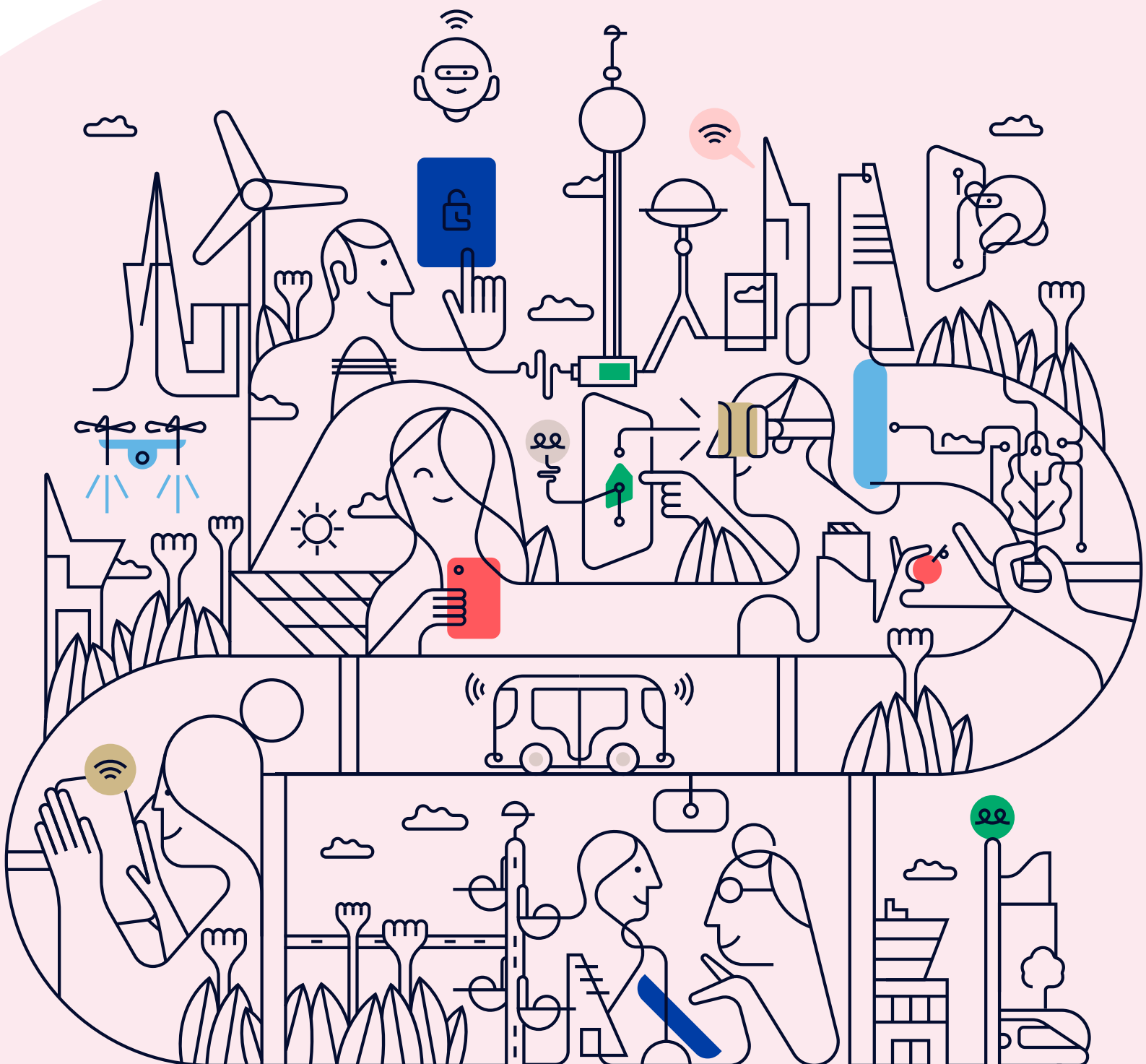




Välkommen till årsredovisningen för Brf Astrea 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1897-01-28. . Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-07-13 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-23 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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
ASTREA 4	1986	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1881 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 1962

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 1 929 kvm och 1 lokal om 40 kvm. Byggnadernas totalyta är 1927 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Franzén	Ordförande
Carl Bergström	Ledamot
Henrik Hultman	Ledamot
Filip Abrizeh	Suppleant
Oscar Grönborg	Suppleant
Henrik Petterson	Suppleant

Valberedning

Nils Nybonde och Per Wåhlin

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Carina Toresson Revisor Toressons Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|------------------|---|---|
| 2023 | ● | Renovering takterasser - C-huset
Energideklaration
Spolning avloppsstammar/avloppsrör
Renovering rör och tvättpelare i tvättstugan |
| 2022 | ● | Renovering takterass - D-huset |
| 2021 | ● | OVK
Mark, trädbeskrining, innergård |
| 2020 | ● | Underhåll av tvättstugan - 1 ny maskin + nytt torkskåp
Återställning av fuktskada - Mot Brf Paris
Balkong, besiktning
Reparation av bottenplatta på innergård
Omställning av pingisrum till lokal som hyrs ut |
| 2019-2020 | ● | Fasadrenovering - innergården |
| 2019 | ● | 5 nya balkonger
Byte av radiatorer i en lägenhet
Målning av fönster - innergården
Nya stuprör - innergården |
| 2018 | ● | Stamspolning - Översyn av stammar |
| 2016-2017 | ● | Reparation av terrass - Vattenskada i A-huset |
| 2014 | ● | Värmen - Byte av expansionskärl |
| 2013 | ● | Värmen - Uppgradering av fjärrvärmecentralen, byte av termostater i lägenhet samt
injustering av värmen |
| 2012 | ● | OVK samt åtgärder - Installation spaltventiler |
| 2010-2011 | ● | Omläggning av tak |

2010	●	Renovering av föreningslokal - Inkl. toalett
2009	●	Gårdsupprustning Säkerhetsdörrar Nya balkonger
2008-2010	●	Nyinstallation hiss - Hiss i trappuppgång A
2008	●	Dränering längs gårdshus Byggnation av källarförråd
2006	●	Tvättstuga Omputsning av fasad - Fasad mot gata målad och klotterskyddad. Nya stuprännor och fönsterbleck.
2005	●	Renovering av mur och sophus
2004	●	Reparation och målning tak Målning fönster
2002	●	Rörstambyte - Omfattar badrum
1998	●	Ny fjärrvärmecentral
1995	●	Elstambyte
1979	●	Målning fönster
1978	●	Stambyte kök - Exkl. kallvatten

Planerade underhåll

2024	●	Ytbehandla och renovera entréportar Måla/renovera takkupor samt fönster mot gata Översyn tvättmaskiner och torktumlare Radonmätning Trädbeskärning innergård
------	---	--

Avtal med leverantörer

Bredband/TV/Telefoni	Tele2
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	SBC
Städning	Eko Städservice och Förvaltning
Hisservice	S:t Eriks Hiss
El	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten och avfall	Stockholm Vatten
Terrassrenovering	Structur

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Underhåll av 2 fuktskadade takterrasser i C-huset.
Energideklaration.
Spolning avloppsstammar/avloppsrör.
Renovering av rör och tvättpelare i tvättstugan.
Höjning av årsavgifterna med 10 procent 2023-02-01.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 10,00%.

Övriga uppgifter

Under året har 2 städdagar anordnats, en på våren och en på hösten, för att träffa andra medlemmar och ta hand om fastighetens gemensamma ytor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 312 376	1 139 569	1 120 880	1 065 444
Resultat efter fin. poster	-1 816 581	-936 395	-218 294	-706 145
Soliditet (%)	-32	0	6	9
Yttre fond	902 622	719 013	422 013	155 140
Taxeringsvärde	99 000 000	99 000 000	67 800 000	67 800 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	639	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 666	4 255	3 320	3 325
Skuldsättning per kvm	4 670	4 255	3 320	3 325
Sparande per kvm	-75	-73	54	26
Elkostnad per kvm totalyta, kr	36	39	25	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	196	181	181	163
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	31	30	28
Energikostnad per kvm	280	252	236	211
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,92	1,34	-	-
Räntekänslighet	7,30	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning vid förlust

Anledningen till årets negativa resultat beror till stor del av större planerade underhåll, framförallt renovering av takterrasser. Dessa underhåll ser styrelsen som en betydande fastighetsförbättring med lång hållbarhet. Därtill har värme-, vatten- och räntekostnader ökat. Till följd av detta beslutade styrelsen att höja avgiften med 5% från och med januari 2024 samt se över föreningens kostnader och ytterligare tänkbara intäkter. Detta för att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden och ett bra underhåll av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	3 817 823	-	-	4 544 564
Upplåtelseavgifter	4 814 670	-	-	4 814 670
Fond, yttre underhåll	719 013	-473 391	657 000	902 622
Balkongfond	106 415	-	11 616	118 031
Balanserat resultat	-9 663 793	-463 003	-657 000	-10 783 796
Årets resultat	-936 394	936 394	-1 813 881	-1 813 881
Eget kapital	-1 142 266	0	-1 802 265	-2 944 531

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 126 796
Årets resultat	-1 813 881
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-657 000
Totalt	-12 597 677

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	902 622
Balanseras i ny räkning	-11 695 055

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 318 376	1 139 569
Övriga rörelseintäkter	3	21 049	43 124
Summa rörelseintäkter		1 339 425	1 182 693
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 303 088	-1 521 396
Övriga externa kostnader	9	-215 655	-173 456
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-308 772	-321 796
Summa rörelsekostnader		-2 827 515	-2 016 649
RÖRELSERESULTAT		-1 488 090	-833 955
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 648	870
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-337 439	-103 310
Summa finansiella poster		-325 791	-102 440
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 813 881	-936 395
ÅRETS RESULTAT		-1 813 881	-936 395

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	6 556 390	6 865 162
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 556 390	6 865 162
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 556 390	6 865 162
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42 108	25 120
Övriga fordringar	13	443 687	1 080 246
Summa kortfristiga fordringar		485 795	1 105 366
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		485 795	1 105 366
SUMMA TILLGÅNGAR		7 042 185	7 970 528

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		726 741	726 741
Medlemsinsatser		8 632 492	8 632 492
Fond för yttre underhåll		902 622	719 013
Balkongfond		118 031	106 415
Summa bundet eget kapital		10 379 886	10 184 661
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 783 796	-9 663 793
Årets resultat		-1 813 881	-936 394
Summa fritt eget kapital		-12 597 677	-10 600 187
SUMMA EGET KAPITAL		-2 217 791	-415 526
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	3 909 000
Summa långfristiga skulder		0	3 909 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	9 000 000	4 291 000
Leverantörsskulder		98 224	64 356
Skatteskulder		4 509	5 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	157 243	115 958
Summa kortfristiga skulder		9 259 976	4 477 054
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 042 185	7 970 528

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 488 090	-833 955
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	308 772	321 796
	-1 179 318	-512 159
Erhållen ränta	11 648	870
Erlagd ränta	-327 775	-100 467
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 495 445	-611 756
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 224	-22 668
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	64 258	13 626
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 448 411	-620 798
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	11 616	11 594
Upptagna lån	800 000	1 018 913
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	811 616	1 030 507
ÅRETS KASSAFLÖDE	-636 795	409 709
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 047 073	637 363
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	410 278	1 047 073

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Astrea 4 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Fastighetsförbättringar	1,5 - 5 %
Byggnad	1,5 - 5 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 157 587	1 060 360
Hysesintäkter lokaler	9 779	5 229
Hysesintäkter förråd	54 000	0
Bredband	62 868	62 868
Påminnelseavgift	300	0
Pantsättningsavgift	5 775	11 109
Överlåtelseavgift	7 773	0
Vidarefakturerade kostnader	20 294	0
Öres- och kronutjämning	0	3
Summa	1 318 376	1 139 569

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	20 906
Elstöd	13 565	0
Övriga intäkter	0	13 611
Återbäring försäkringsbolag	7 484	8 607
Summa	21 049	43 124

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	17 051
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 605	17 822
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 600	0
Larm och bevakning	0	2 780
Städning enligt avtal	45 000	45 000
Hissbesiktning	1 500	1 431
Myndighetstillsyn	0	8 111
Gårdkostnader	0	687
Gemensamma utrymmen	0	4 101
Serviceavtal	16 509	0
Förbrukningsmaterial	2 698	585
Summa	80 912	97 568

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	439	0
Tvättstuga	5 763	0
Trapphus/port/entr	1 800	3 663
Källarutrymmen	0	4 243
Dörrar och lås/porttele	0	495
VVS	6 551	41 866
Värmeanläggning/undercentral	11 024	0
Ventilation	1 063	0
Elinstallationer	4 985	3 368
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	20 906
Hissar	2 625	30 514
Vattenskada	28 395	111 538
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 750
Summa	62 645	220 343

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	93 750	0
Tak	43 750	0
Balkonger/altaner	1 225 113	473 391
Summa	1 362 613	473 391

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	68 630	75 259
Uppvärmning	378 396	349 158
Vatten	92 012	60 667
Sophämtning/renhållning	37 311	61 290
Summa	576 349	546 374

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	44 081	40 526
Självrisk	18 400	0
Kabel-TV	10 373	93 067
Bredband	95 278	0
Fastighetsskatt	52 437	50 127
Summa	220 569	183 720

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 932
Tele- och datakommunikation	356	5 236
Inkassokostnader	519	2 560
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	120
Revisionsarvoden extern revisor	19 000	16 500
Fritids och trivselkostnader	276	237
Föreningskostnader	2 513	450
Förvaltningsarvode enl avtal	95 902	76 165
Överlåtelsekostnad	6 565	0
Pantsättningskostnad	22 625	0
Administration	4 956	33 727
Konsultkostnader	62 943	36 529
Summa	215 655	173 456

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	337 362	103 299
Dröjsmålsränta	77	0
Övriga räntekostnader	0	11
Summa	337 439	103 310

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 254 256	13 254 256
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 254 256	13 254 256
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 389 094	-6 067 298
Årets avskrivning	-308 772	-321 796
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 697 866	-6 389 094
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 556 390	6 865 162
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark	71 000 000	71 000 000
Summa	99 000 000	99 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	116 581	116 581
Utgående anskaffningsvärde	116 581	116 581
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-116 581	-116 581
Utgående avskrivning	-116 581	-116 581
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	33 409	32 174
Klientmedel	0	1 046 248
Övriga kortfristiga fordringar	0	999
Transaktionskonto	172 250	0
Borgo räntekonto	238 028	824
Summa	443 687	1 080 246

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-03-25	1,16 %	1 193 000	1 193 000
Swedbank	2024-03-28	4,86 %	3 091 000	3 091 000
Swedbank	2024-12-20	4,07 %	1 716 000	1 716 000
Swedbank	2024-12-20	3,94 %	1 000 000	1 000 000
Swedbank hypotek AB	2024-03-28	4,86 %	1 200 000	1 200 000
Swedbank hypotek AB	2024-03-28	4,85 %	800 000	0
Summa			9 000 000	8 200 000
Varav kortfristig del			9 000 000	4 291 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 000 000 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

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	23 970	14 306
Förutbet hyror/avgifter	133 273	101 652
Summa	157 243	115 958

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 000 000	9 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från och med januari 2024 höjs årsavgifterna med 5 procent på grund av fortsatt ökade kostnader för underhåll och reparationer samt ökade värme- och räntekostnader.

Underskrifter

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

Stockholm

Carl Bergström
Ledamot

Carl Franzén
Ordförande

Henrik Hultman
Ledamot

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

Carina Toresson
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2024 21:50

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 08.05.2024 14:40

DOCUMENT ID:

ryjhzltMC

ENVELOPE ID:

SylF2Getz0-ryjhzltMC

DOCUMENT NAME:

Brf Astrea 4, 702000-0902 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARL BERGSTRÖM carljbe@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2024 15:06 08.05.2024 14:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/07/23) IP: 95.193.167.158
2. CARL FRANZÉN Carlfransen1987@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2024 16:20 08.05.2024 16:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/06/27) IP: 217.208.102.98
3. HENRIK HULTMAN henrik.hultman@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2024 17:24 08.05.2024 16:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/08/11) IP: 160.83.36.131
4. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	09.05.2024 21:50 09.05.2024 21:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 37.250.251.50

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Astrea 4, org.nr 702000-0902.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Astrea 4 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2023 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Astrea 4 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

COMPLETED BY ALL:
09.05.2024 21:52

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 08.05.2024 14:40

DOCUMENT ID:
B1-onGeYM0

ENVELOPE ID:
rkFhMltMR-B1-onGeYM0

DOCUMENT NAME:
RB BRF Astrea 4 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	 Signed	09.05.2024 21:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25)
carina@toressonrevision.se	Authenticated	09.05.2024 21:51	Low	IP: 37.250.251.50

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed