



Välkommen till årsredovisningen för Brf Astrea 4

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	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. 19

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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1897-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-07-13 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ASTRAEA 4	1896	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 lokaler om 40 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 969 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Bergström	Ordförande
Adrian Brun	Styrelseledamot
Ella Meunier	Styrelseledamot
Henrik Petterson	Styrelseledamot
Tomas Rydén	Styrelseledamot
Evelyn Claritza Montas Lara	Suppleant
Penny Kitsakis	Suppleant
Tom Fredrik Widenfelt	Suppleant

Valberedning

Johan Selin (flyttat)
Oscar Grönborg
Pia Vesik

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter.

Revisorer

Carina Toresson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-08. Beslut om ändrade stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-17. Beslut om ändrade stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2054.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

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

2009	● Nya balkonger Gårdsupprustning
2010	● Renovering av föreningslokal - Inkl. toalett
2010-2011	● Omläggning av tak Målning trapphus - Inkl. putsning av golv
2012	● OVK samt åtgärder - Installation spaltventiler
2013	● Värmen - Uppgradering av fjärrvärmecentralen, byte av termostater i lägenhet samt injustering av värmen
2014	● Värmen - Byte av expansionskärl
2016-2017	● Reparation av terrass - Vattenskada i A-huset
2018	● Stamspolning - Översyn av stammar
2019	● Byte av radiatorer i en lägenhet Målning av fönster - innergården Nya stuprör - innergården 5 nya balkonger med kapital från boende
2019-2020	● Fasadrenovering - innergården
2020	● Återställning av fuktskada - Mot Brf Paris Reparation av bottenplatta på innergård Omställning av pingisrum till lokal som hyrs ut Balkong, besiktning Underhåll av tvättstugan - 1 ny maskin + nytt torkskåp
2021	● OVK Mark, trädbeskärning, innergård
2022	● Oförutsedd renovering takterass - D-huset
2023	● Renovering rör och tvättpelare i tvättstugan Oförutsedda renoveringar takterasser - C-huset Spolning avloppsstammar/avloppsrör Energideklaration
2024	● Trädbeskärning innergård Oförutsedda renoveringar takterasser - D-huset
2025	● Målning/renovering takkupor samt fönster mot gata Åtgärd ventilation i tvättstuga Ytbehandling och renovering entréportar

2025 ● Radonmätning

Inköp av 2 nya torktumlare samt torkskåp tvättstuga

Planerade underhåll

2026 ● Byte undercentral fjärrvärme

Trädbeskärning innergård

Åtgärd mot markradon

Avtal med leverantörer

Bredband/TV/Telefoni

Tele2

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning

SBC

EI

Ellevio/Fortum

Fasadrenovering

Sepu

Fjärrvärme

Stockholm Exergi

Hiss-service

S:t Eriks Hiss

Målning/ytbehandling/renovering takkupor, fönster mot gata, entréportar

Penselkompaniet

Nya torktumlare samt torkskåp

Söderkyl

Reparation takkupor och åtgärder fuktskada

Structur

Städning

Eko Städservice och Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel

SBC

Vatten och avfall

Stockholm Vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året genomförde föreningen flera omfattande underhållsåtgärder, finansierade genom nya lån om 2 miljoner kr. De mest betydande åtgärderna omfattade:

- Renovering av fasaden mot Teknologgatan 11
- Målning och renovering av takkupor samt fönster mot gatan
- Ytbehandling och renovering av entréportar
- Inköp av nya torkmaskiner och förbättrad ventilationslösning till tvättstugan

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 15% fr.o.m. juli 2025, i syfte att anpassa årsavgifterna utifrån rådande kostnadsläge och säkerställa föreningens ekonomiska stabilitet. Detta förväntas möjliggöra att föreningen kan avsätta större resurser till framtida planerat underhållet. Eftersom avgiftshöjningen genomfördes i mitten av året fick den inte fullt genomslag på intäkterna för 2025.

Vid årets slut konstaterar styrelsen att föreningens underliggande ekonomi utvecklats i positiv riktning under 2025. Bedömningen grundar sig på nyckeltalet sparande, definierat som årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll.

Övriga uppgifter

Radonmätning genomförd.

Sotning och brandskyddskontroll av eldstäder genomförd.

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 i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 46 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 834 637	1 463 684	1 312 376	1 139 569
Resultat efter fin. poster	-851 799	-1 864 103	-1 813 881	-936 395
Soliditet (%)	0	0	0	-
Yttre fond	294 000	657 000	902 622	719 013
Taxeringsvärde	96 137 000	99 000 000	99 000 000	99 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	903	681	639	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,1	90,2	92,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 402	5 365	4 666	4 255
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 272	5 256	4 666	4 255
Sparande / kvm totalyta, kr	65	-216	-75	-73
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	33	35	39
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	212	248	192	181
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	59	47	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	298	340	274	252
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,81	4,07	3,92	1,34
Räntekänslighet (%)	7,09	7,80	7,30	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa årsresultatet är pga planerat underhåll och avskrivningar. Måttet sparande visar att löpande verksamheten vänt till plus exkluderat dessa.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	3 817 823	-	-	3 817 823
Upplåtelseavgifter	4 814 670	-	-	4 814 670
Fond, yttre underhåll	657 000	-657 000	294 000	294 000
Balkong fond	132 061	-	-	132 061
Kapitaltillskott	726 741	-	-	726 741
Balanserat resultat	-12 352 055	-1 207 102	-294 000	-13 853 157
Årets resultat	-1 864 103	1 864 103	-851 799	-851 799
Eget kapital	-4 067 862	0	-851 799	-4 919 661

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 559 157
Årets resultat	-851 799
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-294 000
Totalt	-14 704 956

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	294 000
Samt avsättning till balkong fond	-14 112
Balanseras i ny räkning	-14 425 068

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	1 834 638	1 463 684
Övriga rörelseintäkter	3	36 758	7 970
Summa rörelseintäkter		1 871 396	1 471 654
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 835 652	-2 428 507
Övriga externa kostnader	9	-414 790	-213 662
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-158 292	-308 764
Summa rörelsekostnader		-2 408 734	-2 950 933
RÖRELSERESULTAT		-537 338	-1 479 279
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 419	9 430
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-318 880	-394 254
Summa finansiella poster		-314 461	-384 824
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-851 799	-1 864 103
ÅRETS RESULTAT		-851 799	-1 864 103

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	6 961 910	6 247 626
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 961 910	6 247 626
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 961 910	6 247 626
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 547	84 909
Övriga fordringar	13	1 059 291	814 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	57 171	49 148
Summa kortfristiga fordringar		1 146 009	948 416
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 146 009	948 416
SUMMA TILLGÅNGAR		8 107 919	7 196 042

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 359 233	9 359 233
Fond för yttre underhåll		294 000	657 000
Balkongfond		132 061	132 061
Summa bundet eget kapital		9 785 294	10 148 294
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 853 158	-12 352 055
Årets resultat		-851 799	-1 864 103
Summa ansamlad förlust		-14 704 957	-14 216 158
SUMMA EGET KAPITAL		-4 919 663	-4 067 863
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 783 332	0
Summa långfristiga skulder		3 783 332	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 566 668	10 350 000
Leverantörsskulder		338 912	654 668
Skatteskulder		7 717	3 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	330 953	255 992
Summa kortfristiga skulder		9 244 250	11 263 905
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 107 919	7 196 042

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-537 338	-1 479 279
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	158 292	308 764
	-379 046	-1 170 514
Erhållen ränta	4 419	9 430
Erlagd ränta	-269 444	-415 775
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-644 071	-1 576 859
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	46 944	-91 997
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-285 759	675 450
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-882 886	-993 406
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-872 576	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-872 576	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	14 030
Upptagna lån	2 000 000	1 350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 000 000	1 364 030
ÅRETS KASSAFLÖDE	244 538	370 624
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	780 902	410 278
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 025 439	780 902

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Astrea 4 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,63 %
Yttertak	1,18 %
Fasader	2,36 %
Balkonger	3,63 %
Fönster	1,96 - 10,00 %
Stamledningar VA	1,89 %
Stamledningar Värme	0,86 %
Ventilation	1,57 %
El	11,78 %
Hissar	9,43 %

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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 645 776	1 250 304
Balkongavgift	14 112	0
Hysesintäkter lokaler	6 272	6 176
Hysesintäkter förråd	24 000	24 000
Bredband	82 305	62 868
Övriga hyresintäkter	30 228	23 928
Påminnelseavgift	360	480
Dröjsmålsränta	72	58
Pantsättningsavgift	5 880	6 207
Överlåtelseavgift	1 470	5 732
Administrativ avgift	294	196
Andrahandsuthyrning	18 130	5 735
Vidarefakturerade kostnader	5 738	78 000
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	1 834 638	1 463 684

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	28 600	0
Återbäring försäkringsbolag	8 158	7 970
Summa	36 758	7 970

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	-594	10 448
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	10 563
Städning enligt avtal	45 000	48 750
Sotning	5 883	0
Besiktningar	5 675	0
Hissbesiktning	1 638	1 575
Energideklarationer	0	16 500
Myndighetstillsyn	3 625	11 780
Gårdkostnader	2 350	0
Gemensamma utrymmen	2 385	0
Serviceavtal	7 739	24 465
Förbrukningsmaterial	0	4 500
Summa	73 700	128 581

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	17 000
Tvättstuga	0	17 565
Trapphus/port/entr	4 200	26 019
Källarutrymmen	1 431	0
Dörrar och lås/porttele	135	29 643
VVS	37 928	73 262
Värmeanläggning/undercentral	8 611	21 638
Ventilation	0	34 904
Elinstallationer	0	1 269
Hissar	22 106	2 734
Tak	5 250	0
Balkonger/altaner	0	10 194
Vattenskada	0	33 618
Summa	79 661	267 845

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	159	0
Tvättstuga	174 533	0
Källare	0	11 563
VVS	0	26 250
Tak	235 906	0
Fasader	438 681	0
Balkonger/altaner	0	1 105 764
Summa	849 279	1 143 577

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	58 946	63 725
Uppvärmning	417 648	477 494
Vatten	110 925	113 029
Sophämtning/renhållning	54 250	70 024
Summa	641 769	724 272

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	50 595	36 288
Kabel-TV	10 749	5 553
Bredband	71 636	68 600
Fastighetsskatt	58 262	53 790
Summa	191 242	164 231

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	1 317	305
Juridiska åtgärder	67 063	0
Inkassokostnader	1 030	0
Revisionsarvoden extern revisor	19 000	19 000
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	110 465	101 209
Överlåtelsekostnad	5 586	5 732
Pantsättningskostnad	5 880	5 157
Korttidsinventarier	1 985	0
Administration	46 471	32 333
Konsultkostnader	155 261	49 438
Vidarefakturerade kostnader	244	0
Summa	414 790	213 662

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	318 880	394 144
Dröjsmålsränta	0	97
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	13
Summa	318 880	394 254

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 254 256	13 254 256
Årets inköp	872 576	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 126 832	13 254 256
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 006 630	-6 697 866
Årets avskrivning	-158 292	-308 764
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 164 922	-7 006 630
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 961 910	6 247 626
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 137 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark	64 000 000	71 000 000
Summa	96 137 000	99 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	116 581	116 581
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	116 581	116 581
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-116 581	-116 581
Utgående ackumulerad avskrivning	-116 581	-116 581
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	33 852	33 457
Transaktionskonto	229 416	686 148
Borgo räntekonto	796 024	94 754
Summa	1 059 291	814 359

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	25 282	11 097
Förutbet försäkr premier	12 830	12 093
Förutbet kabel-TV	2 716	2 736
Förutbet bredband	16 343	23 222
Summa	57 171	49 148

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2025-03-28	3,13 %		1 193 000
Swedbank	2025-03-28	3,13 %		3 091 000
Swedbank	2025-03-28	3,11 %		1 716 000
Swedbank	2025-03-28	3,11 %		1 000 000
Swedbank	2025-03-28	3,13 %		1 200 000
Swedbank	2025-03-28	3,13 %		800 000
Swedbank	2025-03-28	3,13 %		1 350 000
Swedbank	2027-04-23	2,66 %	3 783 332	
Swedbank	2026-01-28	2,53 %	3 783 334	
Swedbank	2026-01-28	2,53 %	3 783 334	
Swedbank	2026-03-28	2,43 %	1 000 000	
Summa			12 350 000	10 350 000
Varav kortfristig del			8 566 668	10 350 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 350 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	5 471	0
Uppl kostnad Städning entrepr	3 750	3 750
Uppl kostn el	4 620	5 333
Uppl kostnad Värme	55 849	54 631
Uppl kostn räntor	51 885	2 449
Uppl kostn vatten	18 532	16 631
Uppl kostnad Sophämtning	7 829	10 390
Förutbet hyror/avgifter	183 017	162 808
Summa	330 953	255 992

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

12 350 000

2024-12-31

10 350 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att justera årsavgifterna fr.o.m. mars 2026 med 2%, i syfte att kompensera för den allmänna inflationen under det gångna året och säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

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

Adrian Brun
Styrelseledamot

Carl Bergström
Ordförande

Ella Meunier
Styrelseledamot

Henrik Petterson
Styrelseledamot

Tomas Rydén
Styrelseledamot

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

Carina Toresson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.04.2026 20:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.04.2026 22:31

DOCUMENT ID:

Sk5fx38aZe

ENVELOPE ID:

BJqfg2LaWe-Sk5fx38aZe

DOCUMENT NAME:

Brf Astrea 4, 702000-0902 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

21 pages

SHA-512:

a63afaae3593ef5987fcb9777f5dd1d8b43303904956808
370f063fe024a9106a255d2c5c2e062807878065230c57
6c4f3a487da3589d348c5635be7e23bd65f

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. CARL HENRIK PETTERSON	 Signed	23.04.2026 07:48	eID	Swedish BankID
henrik_petterson@yahoo.se	Authenticated	23.04.2026 07:37	Low	IP: 83.250.142.127
2. TOMAS RYDÉN	 Signed	23.04.2026 16:49	eID	Swedish BankID
tomas.ryden68@gmail.com	Authenticated	23.04.2026 16:44	Low	IP: 90.233.222.103
3. CARL BERGSTRÖM	 Signed	23.04.2026 23:27	eID	Swedish BankID
carljbe@gmail.com	Authenticated	23.04.2026 23:07	Low	IP: 83.250.140.186
4. Ella Meunier	 Signed	25.04.2026 17:18	eID	Swedish BankID
ella@meunier.se	Authenticated	25.04.2026 17:16	Low	IP: 151.177.50.127
5. ADRIAN BRUN	 Signed	26.04.2026 14:31	eID	Swedish BankID
adrian.rc.brun@gmail.com	Authenticated	26.04.2026 14:23	Low	IP: 83.250.143.235
6. Carina Eva Marie Toresson	 Signed	26.04.2026 20:53	eID	Swedish BankID
carina@toressonrevision.se	Authenticated	26.04.2026 20:53	Low	IP: 2.69.156.123

* 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 Bostadsrättsföreningen Astrea 4, org.nr 702000-0902.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Astrea 4 för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 2025 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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.04.2026 20:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 22.04.2026 22:31

DOCUMENT ID:

HJcflnL6ZI

ENVELOPE ID:

B1e5Ge2L6be-HJcflnL6ZI

DOCUMENT NAME:

RB BRF Astrea 4 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

54c5bc36c5ce0807614f2132b526e58711d03c9648a103
b9a8c7fdc02a51886bd029ae1888929f767de9048468c2
579b2abb9e76af5fc475ecfe3112dcf21feb

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	26.04.2026 20:53	eID	Swedish BankID
carina@toressonrevision.se	Authenticated	26.04.2026 20:52	Low	IP: 2.69.156.123

* 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