

Bostadsrättsföreningen Aster

Org.nr: 722000-0322

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Astern, organisationsnummer 722000-0322, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Linköping

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-01-23.

Ekonomisk plan registrerades år 1946-02-09.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Katariina Åström Matthiessen
Ledamot	Tom Storkull
Ledamot	Anders Trosell
Ledamot	Magnus Matthiessen
Ledamot	Rikard Rönnels
Suppleant	Mats Walén
Suppleant	Nils-Erik Svängård
Suppleant	Max Robertsson

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor	Elias Brinkby
Revisor	Håkan Lindahl

Valberedning

Valberedningen har bestått av Robert Cranston och Michael Peolsson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.
På stämman deltog 23 medlemmar.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

allabrf.se

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Aprikosen 7, Aprikosen 8, Aprikosen 10, Astern 2 och Astern 3.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.
I försäkringen ingår bostadsrättsförsäkring.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1942

Totalyta (m²):

3 671

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	26
2 rok	26
3 rok	9
4 rok	5
Summa	66

Totalt antal bostadslägenheter:

66

Garage och P-platser

	Antal platser
	49

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2018-11-24

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Rengöring av tak och hängrännor	2024	
Mindre ventilationsåtgärder	2025	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av ekonomisk förvaltare.

Fått bidrag för installationen av laddstolpar.

Medlemsinformation

112 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 8 överlåtelser skett.

11 medlemmar har utträtt ur föreningen.

7 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 108

108 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 148	2 133	2 050	2 004
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 32	- 178	- 267	372
Soliditet ¹ , %	10	10	11.7	9
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	534	525	506	497
Skuldsättning / kvm	2 625	2 681	2 679	2 718
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	2 625	2 681	2 679	2 718
Sparande / kvm	61	22	5	170
Räntekänslighet	4.9	5.1	5.3	5.46
Energikostnad / kvm	188	176	197	161
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80	90		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	125 400	587 296	625 062	- 177 624	1 160 134
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		111 200	-111 200		0
Balanseras i ny räkning				177 624	177 624
Årets resultat			-177 624	- 31 923	- 209 547
Belopp vid årets utgång	125 400	698 496	336 238	- 31 923	1 128 211

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	336 239
Årets resultat	- 31 923
Totalt	304 316

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	111 200
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 263 249
Balanseras i ny räkning	456 365
Totalt	304 316

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 147 903	2 133 065
Övriga rörelseintäkter		304 535	5 854
Summa rörelseintäkter		2 452 438	2 138 919
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 574 453	-1 654 156
Administration och förvaltning	4	-246 669	-146 569
Personalkostnader	5	-122 685	-110 026
Avskrivningar		-256 731	-256 731
Summa rörelsekostnader		-2 200 538	-2 167 482
RÖRELSERESULTAT		251 900	-28 563
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 811	7 050
Räntekostnader och liknande resultatposter		-292 634	-156 111
Summa finansiella poster		-283 823	-149 061
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-31 923	-177 624
RESULTAT FÖRE SKATT		-31 923	-177 624
ÅRETS RESULTAT		-31 923	-177 624

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6 , 7	9 669 333	9 920 073
Inventarier, verktyg och installationer	8	412 644	418 635
Summa materiella anläggningstillgångar		10 081 977	10 338 708
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 081 977	10 338 708
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		94 830	175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 954	79 684
Kundfordringar		426 130	10 730
Summa kortfristiga fordringar		522 914	90 589
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 047 563	834 079
Summa kassa och bank		1 047 563	834 079
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 570 477	924 668
SUMMA TILLGÅNGAR		11 652 454	11 263 376

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		125 400	125 400
Fond för yttre underhåll		698 496	587 296
Summa bundet eget kapital		823 896	712 696
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		336 239	625 062
Årets resultat		-31 923	-177 624
Summa fritt eget kapital		304 316	447 438
SUMMA EGET KAPITAL		1 128 212	1 160 134
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	3 956 250
Summa långfristiga skulder		0	3 956 250
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	3 956 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 636 500	5 887 250
Leverantörsskulder		131 642	129 791
Skatteskulder		9 728	3 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		746 372	126 443
Summa kortfristiga skulder		10 524 242	6 146 992
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		10 524 242	6 146 992
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 652 454	11 263 376

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	251 901	-28 563
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	256 731	256 731
Summa	508 632	228 168
Erhållen ränta	8 811	7 050
Erlagd ränta	-292 634	-156 111
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	224 808	79 107
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/Minskning av rörelsefordringar	-432 325	26 138
Ökning/Minskning av rörelseskulder	628 002	-203 537
Kassaflöde från den löpande verksamheten	420 485	-98 292
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Inköp		-424 626
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-424 626
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån		215 000
Amortering av låneskulder	-207 000	-207 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-207 000	8 000
Årets kassaflöde	213 485	-514 918
Likvida medel vid årets början	834 078	1 348 995
Likvida medel vid årets slut	1 047 563	834 078

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning
Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100
Laddstolpar	20

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	1 959 951	1 925 515
Hyresintäkter		
Garage och p-platser	153 600	152 534
Övriga hyresintäkter	14 810	53 176
	168 410	205 710
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 451	0
Gästlägenhet	0	1 800
Övriga intäkter	12 091	40
	19 542	1 840
Totalt nettoomsättning	2 147 903	2 133 065

Not 3. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	96 749	93 464
Uppvärmning	423 214	399 844
Vatten och avlopp	171 977	153 162
Sophämtning	62 886	79 365
	754 826	725 835
Funktionell anläggningsservice		
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	16 000	0
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	0	22 150
	16 000	22 150
Köpta tjänster		
Fastighetsstäd	79 140	75 516
Trädgårdsskötsel	9 530	0
	88 670	75 516
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	195 769	145 362
Övriga driftkostnader		
Försäkring	61 822	87 509
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	105 950	98 735
	167 772	186 244
Reparationer		
Reparationer	88 167	63 834
Underhåll		
Underhåll	263 249	435 216
Totalt operativ drift och underhåll	1 574 453	1 654 156

Not 4. Administration och förvaltning	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	6 640	13 280
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	67 624	94 938
Extra ekonomisk förvaltning	29 265	18 107
	96 889	113 045
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	4 338	15 834
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	564	12 979
Bankkostnader	8 042	4 147
Övriga kostnader	130 197	-12 717
	138 803	4 409
Totalt administration och förvaltning	246 669	146 569

Not 5. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	94 000	84 800
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	28 685	25 226
Totalt personalkostnader	122 685	110 026
Not 6. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	11 218 000	11 218 000
Summa:	11 218 000	11 218 000
Not 7. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	14 841 642	14 841 642
Utgående anskaffningsvärden	14 841 642	14 841 642
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 921 569	- 4 670 829
Årets avskrivningar	- 250 740	- 250 740
Utgående avskrivningar	-5 172 309	-4 921 569
Utgående redovisat värde	9 669 333	9 920 073
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde mark	26 800 000	26 800 000
	62 800 000	62 800 000
Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	424 626	424 626
Utgående anskaffningsvärden	424 626	424 626
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 5 991	0
Årets avskrivningar	- 5 991	- 5 991
Utgående avskrivningar	- 11 982	- 5 991
Utgående redovisat värde	412 644	418 635

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB	2025-06-28	0,81 %	3 956 250	3 956 250
SEB	2025-10-28	3,08 %	4 414 000	4 414 000
SEB	2025-11-28	3,12 %	1 051 250	1 258 250
SEB	2025-11-28	3,12 %	215 000	215 000
Summa skulder till kreditinstitut			9 636 500	9 843 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-9 636 500	-5 887 250
			0	3 956 250

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget att rapportera.

Underskrifter

den ____ / ____ 2025

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Katariina Åström Matthiessen
Ordförande

Tom Storkull
Ledamot

Anders Trosell
Ledamot

Magnus Matthiessen
Ledamot

Rikard Rönnels
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Elias Brinkby
Revisor

Håkan Lindahl
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.05.2025 13:34

SENT BY OWNER:

Alexander Brask • 30.04.2025 09:53

DOCUMENT ID:

BJgCev81xgl

ENVELOPE ID:

rk0xvLkgxg-BJgCev81xgl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Astern.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Rikard Rönnels kassor@brfastern.se	Signed Authenticated	30.04.2025 10:11 30.04.2025 10:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/07/04) IP: 94.191.136.139
Tom Mikael Storkull tom.storkull@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 10:30 30.04.2025 10:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/12/21) IP: 90.233.215.210
Anders Gunnar Trosell anders.g.trosell@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 16:56 30.04.2025 16:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/12/16) IP: 83.249.161.128
MAGNUS MATTHIESSEN matthiessen.tuba@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2025 10:09 01.05.2025 10:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/04/22) IP: 90.233.208.132
KATARIINA G ÅSTRÖM MATTHIESSEN katariina67@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2025 10:17 01.05.2025 10:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/01/19) IP: 94.234.89.58
Håkan Martin Lindahl alrunan5@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2025 13:28 01.05.2025 13:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/02/19) IP: 83.252.227.97
ELIAS BRINKBY eliasbrinkby@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2025 13:34 01.05.2025 10:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/05/15) IP: 104.28.105.32

* 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