

Bostadsrättsföreningen Aster

Org.nr: 722000-0322

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

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 2025-01-01 - 2025-12-31. 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 2025-05-14.
På stämman deltog 15 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	
Insatser för förbättrad ventilation	2025	
Byte av termostater på Linggatan 17	2025	
Målning av trappuppgång på Ullevigartan 5	2025	
Byte av termostater i ytterligare hus	2026	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av ekonomisk förvaltare till FF Fastighetsservice.

Byte av TV- och bredbandsleverantör

Under året har vi bytt TV-leverantör till Allente och bredbandsleverantör till Bahnhof.

Ekonomi

Ekonomi har fortsatt sett stabil ut. Avgifterna höjdes med 2 % från den 1 juli.

Medlemsinformation

108 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 4 överlåtelser skett.

5 medlemmar har utträtt ur föreningen.

7 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 110

110 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 303	2 148	2 133	2 050
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 19	- 32	- 178	- 267
Soliditet ¹ , %	10	10	10	11.7
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	575	534	525	506
Skuldsättning / kvm	2 569	2 625	2 681	2 679
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	2 569	2 625	2 681	2 679
Sparande / kvm	139	61	22	5
Räntekänslighet	4.5	4.9	5.2	5.3
Energikostnad / kvm	181	188	176	197
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85	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	698 496	336 239	- 31 923	1 128 212
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		111 200	-111 200		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-263 249	263 249		0
Balanseras i ny räkning			- 31 923	31 923	0
Årets resultat				- 19 379	- 19 379
Belopp vid årets utgång	125 400	546 447	456 365	- 19 379	1 108 833

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	456 365
Årets resultat	- 19 379
Totalt	436 986

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	111 200
Balanseras i ny räkning	325 786
Totalt	436 986

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 302 534	2 147 903
Övriga rörelseintäkter		187 925	304 535
Summa rörelseintäkter		2 490 459	2 452 438
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 628 594	-1 574 453
Administration och förvaltning	4	-199 070	-246 669
Personalkostnader	5	-140 269	-122 685
Avskrivningar		-256 731	-256 731
Summa rörelsekostnader		-2 224 664	-2 200 538
RÖRELSERESULTAT		265 795	251 900
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 030	8 811
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286 204	-292 634
Summa finansiella poster		-285 174	-283 823
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-19 379	-31 923
RESULTAT FÖRE SKATT		-19 379	-31 923
ÅRETS RESULTAT		-19 379	-31 923

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	9 418 593	9 669 333
Inventarier, verktyg och installationer	8	406 653	412 644
Summa materiella anläggningstillgångar		9 825 246	10 081 977
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 825 246	10 081 977
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		8 026	94 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 261	1 954
Kundfordringar		0	426 130
Summa kortfristiga fordringar		64 287	522 914
Kassa och bank			
Kassa och bank		884 154	1 047 563
Summa kassa och bank		884 154	1 047 563
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		948 441	1 570 477
SUMMA TILLGÅNGAR		10 773 687	11 652 454

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		125 400	125 400
Fond för yttre underhåll		546 447	698 496
Summa bundet eget kapital		671 847	823 896
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		456 365	336 239
Årets resultat		-19 379	-31 923
Summa fritt eget kapital		436 986	304 316
SUMMA EGET KAPITAL		1 108 833	1 128 212
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 414 000	0
Summa långfristiga skulder		4 414 000	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		4 414 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 015 500	9 636 500
Leverantörsskulder		95 774	131 642
Skatteskulder		15 838	9 728
Övriga skulder		39 119	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		84 623	746 372
Summa kortfristiga skulder		5 250 854	10 524 242
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 250 854	10 524 242
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 773 687	11 652 454

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	265 794	251 901
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	256 731	256 731
Summa	522 525	508 632
Erhållen ränta	1 030	8 811
Erlagd ränta	-286 204	-292 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	237 352	224 808
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	458 627	-432 325
Förändring av rörelseskulder	-652 388	628 002
Kassaflöde från den löpande verksamheten	43 591	420 485
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-207 000	-207 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-207 000	-207 000
Årets kassaflöde	-163 409	213 485
Likvida medel vid årets början	1 047 563	834 078
Likvida medel vid årets slut	884 154	1 047 563

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:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
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

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	2 111 556	1 959 951
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	168 600	153 600
Övriga hyresintäkter	14 601	14 810
	183 201	168 410
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 116	7 451
Övriga intäkter	-9 339	12 091
	7 777	19 542
Totalt nettoomsättning	2 302 534	2 147 903

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	96 408	96 749
Uppvärmning	387 738	423 214
Vatten och avlopp	178 598	171 977
Sophämtning	82 738	62 886
	745 483	754 826
Funktionell anläggningservice		
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	16 000
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	91 607	0
	91 607	16 000
Köpta tjänster		
Fastighetsstäd	87 497	79 140
Trädgårdsskötsel	7 534	9 530
	95 031	88 670
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	152 551	195 769
Övriga driftkostnader		
Försäkring	65 271	61 822
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	112 060	105 950
	177 331	167 772
Reparationer		
Reparationer	94 552	88 167
Underhåll		
Underhåll	272 039	263 249
Totalt operativ drift och underhåll	1 628 594	1 574 453

Not 4. Administration och förvaltning

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 970	6 640
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	77 136	67 624
Extra ekonomisk förvaltning	45 765	29 265
	122 901	96 889
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	16 650	4 338
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	14 822	564
Konsultarvode	5 950	0
Bankkostnader	6 749	8 042
Övriga kostnader	26 028	130 197
	53 549	138 803
Totalt administration och förvaltning	199 070	246 669

Not 5. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	107 421	94 000
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	32 848	28 685
Totalt personalkostnader	140 269	122 685

Not 6. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	11 218 000	11 218 000
Summa:	11 218 000	11 218 000

Not 7. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	14 841 642	14 841 642
Utgående anskaffningsvärden	14 841 642	14 841 642
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 5 172 309	- 4 921 569
Årets avskrivningar	- 250 740	- 250 740
Utgående avskrivningar	- 5 423 049	- 5 172 309
Utgående redovisat värde	9 418 593	9 669 333
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	44 600 000	36 000 000
Taxeringsvärde mark	23 882 000	26 800 000
	68 482 000	62 800 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	424 626	424 626
Utgående anskaffningsvärden	424 626	424 626
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 11 982	- 5 991
Årets avskrivningar	- 5 991	- 5 991
Utgående avskrivningar	- 17 973	- 11 982
Utgående redovisat värde	406 653	412 644

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB	2026-12-28	2,33 %	3 956 250	3 956 250
SEB	2029-10-28	2,88 %	4 414 000	4 414 000
SEB	2026-11-28	2,38 %	844 250	1 051 250
SEB	2026-11-28	2,38 %	215 000	215 000
Summa skulder till kreditinstitut			9 429 500	9 636 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 015 500	-9 636 500
			4 414 000	0

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget att rapportera.

Underskrifter

Signaturer enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-08

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

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2026 00:33

SENT BY OWNER:

Alexander Brask · 25.05.2026 11:31

DOCUMENT ID:

Bk-JgP9ZgMg

ENVELOPE ID:

SygJew9-xzg-Bk-JgP9ZgMg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Astern.pdf
15 pages

SHA-512:

352144aeb9076983653b2eb3f5994224d48b02c914c9b
94c8a4d6561bbf61f5bd41ec6bda073820f018792fbbafa
ebcd1ec530f63a730d06425c08b1e6939d09

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
Rikard Rönnels kassor@brfastern.se	 Signed Authenticated	25.05.2026 13:56 25.05.2026 13:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/07/04) IP: 94.191.137.192
Tom Mikael Storkull tom.storkull@gmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 17:57 25.05.2026 12:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/12/21) IP: 85.76.143.6
Anders Gunnar Trosell anders.g.trosell@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 17:37 27.05.2026 17:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/12/16) IP: 94.234.76.167
KATARIINA ÅSTRÖM MAT THIESSEN katariina67@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 17:38 27.05.2026 17:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/01/19) IP: 94.234.80.3
KARL-GUNNAR MAGNUS M ATTHIESSEN matthiessen.tuba@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 21:25 25.05.2026 12:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/04/22) IP: 176.10.146.1
ELIAS BRINKBY eliasbrinkby@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 21:32 27.05.2026 21:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/05/15) IP: 31.40.213.106
Håkan Martin Lindahl alrunan5@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 00:33 27.05.2026 21:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/02/19) IP: 172.253.15.231

* 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