

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Astrea3, org. nr. 702000-0928, får härmed avge redovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 -- 2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades i sin ursprungliga form som en Bostadsförening (Bf Astrea nr 3 u.p.a.), som uppförde byggnaden 1882-83.

Föreningen omregistrerades under 2011 till en Bostadsrättsförening med namnet Bostadsrättsföreningen Astrea 3.

Föreningen äger fastigheten (byggnad och mark) Astraea 3 med adresserna Kungstensgatan 51 och Teknologgatan 11, Stockholm. Obs att fastighetsbeteckningen ("kvarteret") har annorlunda stavning mot föreningens (Astraea vs. Astrea)

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-06-08.

Dessa kompletteras med ordningsregler beslutade av föreningsstämma 2019-05-08.

Se: <https://astrea3.se/dokument/stadgar/Ordningsregler%2020190508.pdf>

Föreningen är i skattehänseende en "äkte bostadsrättsförening". Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningen har inga lokaler. Juridisk person medges ej medlemskap.

2. Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Liz Gref	ordförande
Josefine Storm	sekreterare
Tibor Lakatos	kassör

Olle Lindahl	suppleant
Mattias Nordgrip	suppleant

Styrelsen har sedan föregående årsstämma hållit 12 sammanträden, blandat på plats och "digitalt".

Föreningens firma tecknas enligt stadgarna av styrelsens tre ordinarie ledamöter gemensamt. Kassören har fullmakt för löpande ekonomisk verksamhet samt för undertecknande av underrättelser om pantförskrivning.



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 maj 2022.

Förvaltning

Föreningen förvaltas ekonomiskt och tekniskt av styrelsen.

Föreningen är medlem i "Bostadsrätterna"

Föreningen har inga anställda.

Fastigheten

Taxeringsvärde 76 600 000 (mark 56 000 000, byggnad 20 600 000)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätterna (Söderberg & Partners) inom vilken även ingår gemensamt Bostadsrättstillägg samt Styrelseansvar för personligt skadeståndsansvar för styrelsen.

Revision

Revisorer valda av föreningsstämman har varit Jörgen Götehed (VD/partner BoRevision i Sverige AB), med Joakim Häll (BoRevision) som revisorssuppleant.

Bredband

Föreningen har gruppavtal med Bahnhof om 1000 Mbps via koaxialkabel till varje lägenhet. Fastigheten är även fysiskt ansluten till STOKAB fibernät s.k. "svart fiber", vilket ger utrymme för flexibilitet i val av leverantör och även eventuellt kommande fiber till lägenheterna.

Föreningen har ett gruppavtal för samtliga lägenheter om TV basutbud med Tele2. Det är upp till enskild medlem att själv teckna individuellt abonnemang om tilläggskanaler.

Hemsida

Föreningens hemsida är www.astrea3.se



3. Medlemsinformation

Föreningens byggnad omfattar 21 bostadsrätter (två sammanslagna till en lägenhet) med en sammanlagd yta av ca 1535 kvm.

Specifikation av bostadsrätterna:

1 r o k	2 st
2 r o k	12 st
3 r o k	7 st

Vissa lägenheter har modifierats av innehavare till att omfatta fler rum. Ovan specifikation avser uppgifter enligt föreningens ekonomiska plan.

En bostadsrätt har överlåtits under 2022.

4. Flerårsöversikt

Avgifterna höjdes senast 2017 för att intäkterna ska matcha utgifterna för löpande drift samt ränta och amortering på det periodiska underhållet. Under 2018 till 2021 beslutades avgifterna vara oförändrade men en marginell reduktion 2019 av avgiften för gruppanslutningen av bredband genom det nya avtalet. 2022 höjdes avgifterna med 5% vilket för 2022 gav balanserad ekonomi med avseende på löpande driften, men för att täcka utgifter för utbyte av en avloppsstam togs upp ytterligare lån på 290 tkr.

Fastighetsunderhåll

Under 2022 har en avloppsstam kök mot gården på Teknologgatan bytts. Dessutom har följande arbeten utförts:

- Påbörjat utbyte styrsystem fjärrvärmecentralen.
- Fasaden mot gatan på bottenvåningen är bättrad mot "bom" i putsen och målad. Detta utfördes som garanti på arbetet 2019.

Energideklaration (2019), radonmätning (2012) och OVK (2018) är utförd och registrerade

Tidigare års underhåll och händelser av väsentlig karaktär:

2021	Reparation avloppsstam kök mot gården Kungstensgatan. Genomförd Brandskyddskontroll. Reparation ställdon varmvatten. Reparation av styrsystem fjärrvärmecentralen. Installation öppnare dörr mot gården Teknologgatan. Reparation låsbleck port Teknologgatan. Smärre lagning fog i tak.
2020	Installation av skyddsgaller mot fåglar i ventiler i gatufasaden.
2019	Byte av avloppsstam Kg51 lgh 11, 14, 17 och 20 Målning gatuplan fasaden mot gatan Installation dörröppnare Renovering och målning samtliga fönster mot gatan (626 tkr). Energideklaration utförd.
2018	Reparationer fjärrvärmecentralen, kodlås samt underhåll avloppsstam. OVK utförd.
2017	Spolning avloppstammar. Ny gasservis. Byte stuprör. Omfattande kostnader för föreningen orsakat av en medlems renovering av badrum.

2016	Under 2016 hade föreningen kostnader för utbyte av vatten och avloppsledningar i samband med renovering av kök/badrum, samt en förhöjd självrisk p.g.a. av en vattenskada sent 2015 på äldre installationer
2015	Helrenovering av gårdsfasaden (ny puts och målning). Fönster mot gården målade och delvis renoverade.
2014	
2013	En vattenskada p.g.a felaktigt installerad armatur i kök. Följdskada p.g.a undermåligt arbete vid sanering.
2012	Målning trapphus. Nya belysningsarmaturer. Reparationer och installationer (snörasskydd) tak. Målning hela taket. Radonmätning genomförd. Registrerad u.a.
2011	Omregistrering till Brf från tidigare form Bf u.p.a..
2010	Målning fasad mot gata. Vattenskada (medlems vårdslöshet)
2009	Omläggning sten på gården. Målning fönster gården. Installation kodlås källardörrar och byte cylindrar.
2008	Byte kallvattenstammar i källaren. Alla kranar bytta. Installation och gruppanslutning bredband 100 Mbps.
2007	Vattenskada p.g.a. felaktigt installerad tvättmaskin.
2006	Fasad mot gatan renoverad och målad. Installation takvärme och stuprör.
2005	Utbyte fastighetscentral, el-stigare (trefas) fram till och inkl. säkringsskåp i varje lägenhet
2004	Målning fönster gatan. Målning gatufasad ovan branden.
2003	Brand i huset. Helrenovering av hörnlägenheterna och trapphus Teknologgatan.
2002	
1999	Fjärrvärmecentralen utbytt Målning gatufasad sockelväning
1995	Renovering sophuset på gården. Tak över tidigare öppen del.
1992	Målning trapphus, Fönster gården södersidan.
1991	Installation kabel-TV
1986	Omfattande plåtarbeten taket. Skorstenarna om-murade övre del. Inbrottssäkra dörrar till samtliga lägenheter.
Kontinuerligt	I samband med medlems renovering av kök/bad byter föreningen ut stammar genom eller nära anslutning till lägenheten.

Plan för kommande år finns i föreningens underhållsplan. I denna har gjorts en bedömning av långsiktigt underhåll över en trettioårsperiod. Den genomsnittliga kostnaden per år (exkl. ränta på ev. lån) är 150 tkr. För kommande år 2023 planeras främst färdigställande av nya styrsystemet för fjärrvärmecentralen (klart i januari 2023) samt återställning av vattenskada hörnlägenheterna Kungstensgatan (klart mars 2023). Underhåll på fönster mot gården högst

upp Kungstensgatan. Kommande år blir aktuellt med radiatorventiler till termostat samt renovering av fönster mot gården (ca 2025).

Föreningen har tagit banklån om ca 2,7 miljoner kr. Dessa amorteras på 30 år. Skuld per 31 december 2022 är 2,386 miljoner kr, vilket motsvarar en belåningsgrad på 1555 kr per kvm. Notera att enligt K2 redovisningsregler tas hela lånet upp i balansräkningen som "kortfristig" eftersom föreningen har rörlig tre-månaders ränta och banken därmed kan säga upp lånet per varje ränteändringsdag. Detta bedöms dock vara ytterst osannolikt.

Den tidigare avtalade upplåtelsen av ca 45 kvm råvind har av medlem avbrutits i och med avflyttning och utträde ur föreningen. Den erlagda handpenningen kvarstår hos föreningen. Återbetalning med 50% sker till medlem i det fall föreningen erhåller intäkt för motsvarande upplåtelse inom fem år från avflyttningen, dvs innan februari 2027. Detta utgör en latent utgift som i det fall den faller ut, har motiverats av en intäkt på belopp som överskrider skulden med ca 20-30 gånger. Därför redovisas inte skulden i balansräkningen.

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt stadgarna med minst 0,3% av taxeringsvärdet. Observera att fond är en balansräkningspost och utgör ej likvida medel (inte "pengar på banken").

Nyckeltal

Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt

Avgifter <u>inkl.</u> bredbandsavgift	732 454 kr
Area upplåten bostadsrätt	1535 m ²
Kronor per kvm	477 kr

Avgifter <u>exkl.</u> bredbandsavgift	696 374 kr
Area upplåten bostadsrätt	1535 m ²
Kronor per kvm	454 kr

Skuldsättning per kvadratmeter

Lån per 31 december 2022	2 386 490 kr
Area upplåten bostadsrätt	1535 m ²
Skuld per kvadratmeter	1555 kr

Sparande per kvadratmeter

Årets resultat:	- 342 728 kr
Avskrivningar	+ 78 596 kr
Planerat underhåll	+ 396 797 kr
Summa per kvm (1535 m ²)	86,4 kr p kvm

Räntekänslighet

Föreningens lån är på rörlig ränta (3-månaders bindning).

En procentenhets förändring i räntan medför ändrad räntekostnad på 23 864 kronor, vilket motsvarar 3,35 % av nuvarande årsavgift.

><



Energikostnad per kvadratmeter

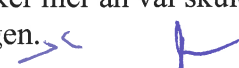
Fjärrvärme	239 tkr
Elektricitet	31 tkr
Vatten	30 tkr
Totalt	300 tkr per år
Per kvadratmeter (1535m ²)	195.- kr per m ²

Årsavgifter

Föreningen utgifter ökar med stigande taxor för värme, el, vatten och avlopp. Dessutom är räntorna i början av 2023 drygt 2,5 procentenheter högre än början av 2022. De nuvarande avgifterna täcker inte längre löpande driftkostnader och utgifter för ränta och amortering av lånet för periodiskt underhåll. För att säkra föreningens ekonomiska stabilitet föreslår styrelsen att avgiften höjs med 20 procent från kvartalet efter stämman, vilket för helåret 2023 ger en intäktsökning på 10%.

	2022	2021	2019
Nettoomsättning, tkr	733	718	718
Rörelseresultat, tkr	- 315	- 2	105
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 343	- 21	78
Balansomslutning, tkr	628	761	866
Soliditet (eget kapital / totalt kapital)	negativt	negativt	negativt

Föreningen har negativt eget kapital, vilket normalt indikerar att en likvidationspliktssituation föreligger. Utgifter för reparationer och återställning till ursprungligt skick, t.ex. målning tak, fasad och liknande, redovisas enligt K2 reglerna som kostnader dvs. utan avskrivning. Detta medför att det uppstår ett ackumulerat underskott i balansräkningen. Föreningens tillgångar (fastigheten) täcker mer än väl skulderna. Fastighetens taxeringsvärde är ca 30 gånger skuldsättningen.



5. Förändring Eget Kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter**	Fond Yttre Underhåll *	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp årets början	74 760	1 958 730	640 763	- 4 246 960	21 160
Avsättning fond yttre underhåll *			229 800	-229 800	
Ianspråktagande fond yttre underhåll			-334 000	334 000	
Resultatdisposition				-21 160	- 21 160
Årets resultat	1 958 730**	- 1 958 730**			- 342 728
Belopp vid årets slut	2 033 490	0	536 653	- 4 163 920	- 342 728

* avsättning till fond för yttre underhåll med 0,3% av taxeringsvärdet enligt stadgarna.

Observera att en "fond" i balansräkningen inte betyder att det sätts in pengar på ett konto eller liknande.

Detta är en bokföringsmässig transaktion som i balansräkningen flyttar eget kapital från "Fritt Eget Kapital" till "Bundet Eget Kapital" men har inte någon påverkan på föreningens likvida medel (förmågan att betala räkningar).

** Enligt regler i K2 redovisas nu upplåtelseavgifter under Insatser

6. Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Årets resultat	- 342 728 kr
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	- 4 268 120 kr
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-229 800 kr
Ianspråktagande fond för yttre underhåll	334 000 kr
Styrelsen föreslår att balanseras i ny räkning	- 4 506 648 kr

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. 



	Not	2022	2021
Resultaträkning			
Nettoomsättning	2	733 253	717 868
Nettoresultat		733 253	717 868
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3, 6	933 197	601 714
Personal och arvoden	4	36 880	39 825
Avskrivning	5	78 597	78 597
Summa fastighetskostnader		1 048 674	720 136
Rörelseresultat		- 315 419	2 269
Finansiella poster			
Ränteintäkter		788	- -
Räntekostnader		- 28 097	- 18 891
Resultat efter finansiella poster		- 342 728	- 21 160
Årets resultat		- 342 728	- 21 160



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	5, 7	268 409	347 005
Omsättningstillgångar			
Skattefordran		0	147
Skattekonto		2 636	2 555
Övrig fordran	8	161	495
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter			- - -
Bank		356 641	410 314
Summa Tillgångar		627 848	760 517

EGET KAPITAL & SKULDER

Bundet Eget Kapital

Medlemsinsatser	9	2 033 490	2 033 490
Fond för yttre underhåll		536 563	640 763

Fritt Eget Kapital

Balanserat Resultat		- 4 163 919	- 4 246 960
Årets Resultat		- 342 728	- 21 160

Summa Eget Kapital		- 1 936 594	- 1 593 866
---------------------------	--	--------------------	--------------------



Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut (långfristig del)	10	--	--
---	----	----	----

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	10	2 386 490	2 205 408
Leverantörsskulder		0	0
Skatteskulder		3 152	0
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	11	174 800	148 975

Summa skulder		2 564 442	2 354 383
----------------------	--	------------------	------------------

Summa Eget Kapital & Skulder		627 848	760 517
---	--	----------------	----------------



Kassaflödesanalys

Enligt lag skall från verksamhetsåret 2023 en kassaflödesanalys ingå i bostadsrättsförenings årsredovisning. I kassaflödesanalysen ska föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret redovisas. Detta gäller enligt lagen för redovisning av verksamhetsåret 2023 dvs först nästkommande år. Vi väljer att redovisa redan för verksamhetsåret 2022 enligt:

Föreningen inkomster:

Årsavgifter	696 374
Bredbandsavgifter	36 080
Övrigt	800
Summa inkomster	733 253

Föreningens utgifter

Driftkostnader	435 692
Externa kostnader	34 586
Underhåll	432 538
Fastighetsskatt	30 380
Personal	36 880
Ränta	27 309
Summa utgifter	997 386

Kassaflöde från förändring i rörelsekapital

Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	+ 400
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	+ 28 977

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	+ 181 082
---	-----------

Årets kassaflöde	- 53 673
------------------	----------

Likvida medel årets början	410 315
Likvida medel årets slut	356 641



Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Beloppen redovisas i kronor om inget annat anges.

Föreningens tillgångar och skulder redovisas med avskrivet anskaffningsvärde respektive nominellt belopp. Fordringar redovisas dock med belopp som beräknas inflyta.

Kostnad för uppvärmning (fjärrvärme) redovisas så som de är betalda under året, dvs periodisering för november och december görs ej mot att de betalas i januari och februari året därpå, då de beloppen är i stort lika över åren och jämnar ut varandra från föregående år.

Avskrivningar

Fastighetens byggnad och förbättringsåtgärder (utbyte el-stigare till 3-fas, säkerhetsdörrar, installation bredband), skrivs av på 20 år baserat på anskaffningsvärdet för respektive åtgärd.

Tidigare långsiktigt underhåll utfört tidigare än 2009 skrivs av på 20 år. Detta är sedan 2009 ändrat så att allt underhåll (återställande till ursprungligt skick) bokförs som kostnad under året i enlighet med ovan redovisningsprinciper.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar, vilket föreningen dock inte har.

Föreningen har inte något skattemässigt underskott.



NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

	2022	2021
<u>Not 2 Intäkter</u>		
Netto omsättning		
Årsavgifter	696 374	679 388
Bredbandsavgift	36 080	36 080
Inträdesavgifter	800	2 400
Öresavrundning	-1	
Summa:	733 253	717 868
 <u>Not 3 Driftkostnader</u>		
Fastighet		
Trappstädning	25 422	24 714
Gården (bl a beskärning träd)	16 235	93
Namnskyltar	562	3 501
 Taxebundna kostnader		
Sophämtning	29 615	25 589
Värme	239 182	244 670
Vatten, avlopp	30 097	28 278
Fastighetsel	31 269	25 126
Bredband	36 100	36 100
TV	7 839	6 185
Övrig drift	1 299	
 Försäkring och avgäld		
Fastighetsförsäkring	40 932	38 254
 Underhåll		
Underhåll byggnad	2 419	--
Underhåll Vatten, Avlopp	346 366	50 504
Tak	--	5 553
Dörrar, lås		39 531
Värmecentral	58 331	12 312
Klottersanering	2 563	1 500
Övrigt underhåll	3 986	4 088
 Fastighetsskatt	30 380	29 180



Not 3 forts

Revisor (extern)	18 625	17 375
Bankavgifter (inkl pantkostnad)	1 221	936
Juridiskt stöd (netto efter ersättning från motpart)	700	
Bolagsverket	--	700
Bokföringsprogram	1 785	1 700
Webb och domän	921	1 081
Medlemsavgift Borätterna	4 520	4 470
Övrig	2 828	275
Summa:	933 197	601 714

Not 4 Personal och arvoden

Styrelse (sänkt arv giv avgift för ledamot född 1956)	36 880	39 425
Övrigt (blommor)		400
Summa:	36 880	39 825

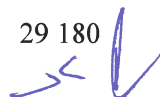
Not 5 Byggnad och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	1 569 858	1 569 858
Årets anskaffning		
Ingående avskrivningar	-1 222 853	-1 144 256
Årets avskrivning	-78 597	-78 597
Utgående planenligt restvärde byggnad	268 409	347 005

I anskaffningsvärdet ingår en ospecad men antagligen mycket begränsad del markvärde som egentligen ej skall skrivas av. Det totala anskaffningsvärdet för fastigheten (byggnad och mark) från 1883 uppgår till 263 tkr.

Not 6 Fastighetsskatt

Fastighetsavgift	30 380	29 180
20 lägenheter @ 1519.- kr (2021; 1459.- kr)		



Not 7 Byggnad

Taxeringsvärde	76 600 000
Varav byggnad	20 600 000
Varav mark	56 000 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar	
Uttagna pantbrev i fastighet	2 450 000
Varav obelånade	---
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	2 450 000

Not 8 Övrig fordran

Dubbelbetald ersättning för utlägg till medlem. Återbetald till föreningen den 4 februari 2022

Not 9 Medlemsinsatser

Medlemsinsatser redovisas i balansräkningen med 2033490.- kronor. Av dessa utgör 74760.- kronor de ursprungliga insatserna och resterande del är upplåtelseavgift 1958730.- kronor för den av föreningen tidigare ägda och sedan med bostadsrätt upplåtna lägenheten nr 2.

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Amortering	Räntesats	Ränteändring	Skuld	
				2022-12-31	2021-12-31
Swedbank (2015)	2015 - 2045	3,130	(rörlig 3 mån)	1 499 990	1 566 658
Swedbank (2019)	2020 - 2050	3,130	(rörlig 3 mån)	603 750	638 750
Swedbank (2022)	2022 - 2052	3,393	(rörlig 3 mån)	282 750	-- --

Samtliga skulder redovisas enligt lag som kortfristiga enär de har kort räntebindning 3 månader och därmed kan sägas upp av banken, vilket dock bedöms som ytterst osannolikt.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

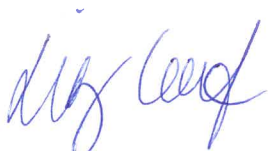
Förutbetalda avgifter	174 800	148 975
Upplupna kostnader	---	---
Kortfristiga skulder	---	---
	174 800	148 975

Upplupna kostnader: värmekostnaderna för november och december periodiseras inte. Dessa betalas varje år i januari respektive februari nästkommande år och är till väsentlig del lika över åren.

Källskatt och sociala avgifter på arvoden (styrelse) debiteras numera inom året varför ingen skuld föreligger vid årsslutet.

Stockholm 2023-04-20

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Astrea 3



Liz Gref
Ordförande



Josefin Storm
Sekreterare



Tibor Lakatos
Kassör

Revisionsberättelsen beträffande denna årsredovisning har lämnats den 26/4 2023.



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Astrea 3 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Astrea 3 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

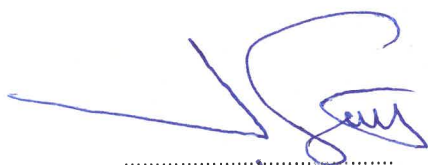
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Stockholm den 26/4 2023



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor