

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Astrea3, org. nr. 702000-0928, får härmed avge redovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 -- 2023-12-31.

## 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 hos Bolagsverket 2024-03-21.

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

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

Föreningen är i skattehänseende en "äkt 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 2023 haft följande sammansättning:

Liz Gref	ordförande till 230504
Josefine Storm	ordförande från 230504
	Sekreterare till 230504
Mattias Nordgrip	sekreterare från 230504
Tibor Lakatos	kassör
Olle Lindahl	suppleant
Maria Öbrink	suppleant från 230504

Styrelsen har under 2023 hållit 11 sammanträden, samt 4 "per capsulam".

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. Detta kompletteras från 2024-01-01 med fullmakt för Simpleko som övertar den ekonomiska förvaltningen.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 maj 2023.

Extra stämmor hölls 23 november och 20 december med enda punkt att uppdatera stadgarna för överenstämmelse med gällande lag om att tillhandahålla årsredovisning och revisionsberättelse senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

### **Förvaltning**

Föreningen förvaltas ekonomiskt och tekniskt av styrelsen.

Från 2024-01-01 förvaltas föreningen ekonomiskt av Simpleko (dotterbolag till Riksbyggen).

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 Christina Gotting (Gotting Revison AB), med Gisli Hennermark (föreningsmedlem) 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](http://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.

Tre bostadsrätter har överlåtits under 2023.

Medelpriset per kvadratmeter har varit drygt 113 tkr.

### 4. Flerårsöversikt

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. Vid stämman 2023 beslutades att höja avgiften med 20% för att täcka kostnader för ökade räntor och ökad marginal för underhåll.

#### Fastighetsunderhåll

Under 2023 har har följande arbeten utförts:

- Avslutat utbyte styrsystem fjärrvärmecentralen.
- Montering av gångstege och skydd på taket.
- Återställning (försäkringsärendet) vattenskada lgh 16 med följsakada lgh 13.
- Målning av koksluckorna mot gatan. Utfört av medlemmar, enbart materialkostnad.

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

Tidigare års underhåll och händelser av väsentlig karaktär:

2022	En avloppsstam kök mot gården på Teknologgatan bytts. Dessutom har följande arbeten utförts: <ul style="list-style-type: none"><li>- Påbörjat utbyte styrsystem fjärrvärmecentralen. (avslutad januari 2023)</li><li>- Fasaden mot gatan på bottenvåningen är bättrad mot ”bom” i putsen och målad. Detta utfördes som garanti på arbetet 2019.</li></ul>
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 sockelvåning
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 2024 planeras ombyggnad av värme och varmvatten i en lägenhet som har en speciell installation föranledd av att lägenheten hade en egen värmecentral i lägenheten innan fastigheten i övrigt införde varmvatten och centralvärme. 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 banklån om 2832 tkr. Dessa är sedan mitten av 2023 amorteringsfria för att öka likviditeten. Tidigare amorterades lånen på 30 år. Notera att enligt K2 redovisningsregler tas hela lånet upp i balansräkningen som "kortfristig" eftersom föreningen har rörlig tremånaders 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 avbröts 2022 av medlem 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

Föreningen upplåter ingen yta med hyresrätt.  
Föreningen upplåter inga lokaler.

### Årsavgift 2023 per kvm upplåten bostadsrätt

Avgifter <u>inkl.</u> bredbandsavgift	821 138kr
Area upplåten bostadsrätt	1535 m <sup>2</sup>
Kronor per kvm	535 kr

Avgifter <u>exkl.</u> bredbandsavgift	785 058 kr
Area upplåten bostadsrätt	1535 m <sup>2</sup>
Kronor per kvm	511 kr

### Skuldsättning per kvadratmeter

Lån per 31 december 2023	2 832 031 kr
Area upplåten bostadsrätt	1535 m <sup>2</sup>
Skuld per kvadratmeter	1845 kr/kvm

### Sparande per kvadratmeter

Årets resultat:	- 225 928 kr
Avskrivningar	+ 78 596 kr
Planerat underhåll	+ 172 513 kr
Summa per kvm (1535 m <sup>2</sup> )	16,4 kr p kvm

### Räntekänslighet

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

En procentenhets förändring i räntan medför ändrad räntekostnad på 28320 kronor, vilket motsvarar 3,61 % av nuvarande årsavgift.

### Energikostnad per kvadratmeter

Fjärrvärme	289 tkr
Elektricitet	57 tkr
Vatten	31 tkr
Totalt	378 tkr per år
Per kvadratmeter (1535m <sup>2</sup> )	246.- kr per m <sup>2</sup>

**Årsavgiftens andel av rörelseintäkterna** är 92,68%.

Det som tillkommer är den obligatoriska bredbandsavgiften, vilken är helt transparent (debiteras medlem med samma belopp som kostnaden).

### Årsavgifter

Föreningens utgifter ökar framför allt med kraftigt ökade räntor. Föreningens låneräntor har stigit från 0,68% i början av 2022 till i snitt 4,8% vid slutet av 2023.

Dessutom ökar utgifterna med stigande taxor för värme, el, vatten och avlopp. Trots höjningen 2023 med 20% täcker de nuvarande avgifterna inte längre löpande driftkostnader, underhåll och ränta och amortering av lånen. För att säkra föreningens ekonomiska stabilitet föreslår styrelsen att avgiften höjs med 30% från kvartalet efter stämman, vilket för helåret 2024 ger en intäktsökning på 15%. Enligt föreningens stadgar beslutas avgiften av stämman.

	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	821	733	718
Rörelseresultat, tkr	-132	- 315	- 2
Resultat efter finansiella poster, tkr	-226	- 343	- 21
Balansomslutning, tkr	896	628	761
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	<b>536 653</b>	<b>- 4 163 920</b>	- 342 728
Avsättning fond yttre underhåll *			229 800	-229 800	
Ianspråktagande fond yttre underhåll					
Resultatdisposition				- 342 728	342 728
Årets resultat					- 225 928
Belopp vid årets slut	74 760	1 958 730	<b>766 363</b>	<b>- 4 736 448</b>	<b>- 225 928</b>

\* 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).

## 6. Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Årets resultat	- 225 928 kr
Balanserat resultat	- 4 506 648 kr
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-229 800 kr
Styrelsen föreslår att balanseras i ny räkning	- 4 962 376 kr

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

	Not	2023	2022
<b>Resultaträkning</b>			
Nettoomsättning	2	847 843	733 253
<b>Nettoresultat</b>		<b>847 843</b>	<b>733 253</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	3, 6	864 174	933 197
Personal och arvoden	4	36 880	36 880
Avskrivning	5	78 597	78 597
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>979 652</b>	<b>1 048 674</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>- 131 809</b>	<b>- 315 419</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		12 358	788
Räntekostnader		-106 477	- 28 097
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 225 928</b>	<b>342 728</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>- 225 928</b>	<b>342 728</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	5, 6	189 811	268 409
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Skattefordran		308	0
Skattekonto		2 802	2 636
Övrig fordran	7	3 036	161
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter			
Bank		699 656	356 641
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>895 614</b>	<b>627 848</b>
<b>Eget Kapital &amp; Skulder</b>			
<b>Bundet Eget Kapital</b>			
Medlemsinsatser	8	2 033 490	2 033 490
Fond för yttre underhåll		766 363	536 563
<b>Fritt Eget Kapital</b>			
Balanserat Resultat		-4 736 447	- 4 163 919
Årets Resultat		-225 928	- 342 728
<b>Summa Eget Kapital</b>		<b>- 2 162 522</b>	<b>- 1 936 594</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut (långfristig del)	9	- -	- -
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	9	2 832 031	2 386 490
Leverantörsskulder	10	83 137	0
Skatteskulder		0	3 152
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	11	142 969	174 800
<b>Summa skulder</b>		<b>3 058 137</b>	<b>2 564 442</b>
<b>Summa Eget Kapital &amp; Skulder</b>		<b>895 614</b>	<b>627 848</b>

### Kassaflödesanalys

Enligt lag skall från verksamhetsåret 2023 en kassaflödesanalys ingå i bostadsrättsförenings årsredovisning. I kassaflödesanalysen ska föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret redovisas.

#### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-225 928
-----------------------------------	----------

#### Justeringar som inte ingår i kassaflödet m.m.

Avskrivningar	78 597
---------------	--------

<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-147 331</b>
---	-----------------

Kortfr fodringar (ökning -, minskning +)	-3 349
--	--------

Kortfr skulder (ökning +, minskning -)	48 154
--	--------

<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-102 526</b>
---	-----------------

#### Investeringsverksamhet

Investeringar i byggnad och mark	00
----------------------------------	----

Investeringar i pågående byggnation	00
-------------------------------------	----

<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>000</b>
---	------------

#### Finansieringsverksamheten

Förändring av skuld	445 541
---------------------	---------

Inbetalda insatser/kapitaltillskott	00
-------------------------------------	----

<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>445 541</b>
--	----------------

<b>Årets kassaflöde</b>	<b>343 015</b>
-------------------------	----------------

Likvida medel årets början	356 641
----------------------------	---------

Likvida medel årets slut	699 656
--------------------------	---------

## 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 från 2023 som de verkliga kostnaderna som belöper på årets 12 månader januari – december. Tidigare år periodiserades inte november och december vilka betalades i januari och februari året därpå. Detta korrigeras nu med att november 2023 och december 2023 periodiseras så att kostnaden redovisas för 2023 även om fakturan betalas under 2024.

Denna korrigering medför att det för 2023 bokförs 14 månaders uppvärmning från november 2022 till december 2023. Dessutom gjorde Stockholm Exergi p.g.a. byte av datasystem ingen dragning autogiro för oktober 2022, vilket korrigerades under 2023. Totalt bokförs därmed 15 månaders uppvärmning under 2023. De tre extra månaderna är bokförda som ”övrig driftkostnad” för att ge en rättvisande bild av uppvärmningskostnaden för 12 månader.

#### 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

	2023	2022
<u>Not 2 Intäkter</u>		
<b>Netto omsättning</b>		
Årsavgifter	785 058	696 374
Bredbandsavgift	36 080	36 080
Inträdesavgifter	1 600	800
Ersättning försäkring	25 106	
Öresavrundning	-2	-1
<b>Summa:</b>	<b>847 842</b>	<b>733 253</b>
 <u>Not 3 Driftkostnader</u>		
<b>Fastighet</b>		
Trappstädning	26 418	25 422
Gården (bl a beskärning träd)	970	16 235
Namnskyltar	1 607	562
Summa fastighet	28 955	16 797
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Sophämtning	30 457	29 615
Värme	289 492	239 182*
Vatten, avlopp	31 233	30 097
Fastighetsel	56 884	31 269
Bredband	36 100	36 100
Kabel TV	7 006	7 839
Övrig drift	81 379**	1 299
<b>Summa fastighet</b>	<b>451 172</b>	<b>434 417</b>
* pga utebliven dragning autogiro endast 11 månader för 2022. Rätt belopp 253 336.-		
** Värme för okt, nov, dec 2022. P.g.a utebliven dragning (oktober) och justering för tidigare års icke periodisering av november och december.		
 <b>Försäkring och avgäld</b>		
Fastighetsförsäkring	47 071	40 932
 <b>Underhåll</b>		
Underhåll byggnad	5 242	2 419
Underhåll Vatten, Avlopp	73 406	346 366
Tak	67 982	- -
Dörrar, lås		
Värmecentral	31 125	58 331
Klottersanering	- -	2 563
Besiktningkostnader (elsäkerhet,	12 563	
Sotning (intäkt från 2022)	-1 330	
Övrigt underhåll	- -	3 986
<b>Summa underhåll</b>	<b>188 988</b>	<b>454 597</b>

### Not 3 forts

#### **Övriga kostnader**

Fastighetsskatt*	31 780	30 380
Revision	17 156	18 625
Bankavgifter (inkl pantkostnad)	10 753	1 221
Juridiskt stöd (netto efter ersättning från motpart)	- -	700
Bolagsverket	1 600	- -
Bokföringsprogram	2 656	1 785
Webb och domän	1 096	921
Medlemsavgift Borätterna	4 580	4 520
Övrig: justering tidigare fel bokföring skatteskuld	-3 054	2 828
<b>Summa övriga kostnader</b>	<b>66 567</b>	<b>60 980</b>

\* Fastighetsavgift 20 lägenheter @ 1589.- (2022: 1519.-)

<b>Summa:</b>	<b>864 174</b>	<b>949 994</b>
---------------	----------------	----------------

### Not 4 Personal och arvoden

Styrelse arvoden	30 000	30 000
Arbetsgivaravgift*	6 880	6 880
<b>Summa:</b>	<b>36 880</b>	<b>36 880</b>

\* låg arbetsgivaravgift för ledamot född 1956

### Not 5 Byggnad och mark

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingående anskaffningsvärde*	1 569 858	1 569 858
Årets anskaffning	0	0
Ingående avskrivningar	-1 301 450	-1 222 853
Årets avskrivning	-78 597	-78 597
<b>Utgående planenligt restvärde byggnad</b>	<b>189 811</b>	<b>268 408</b>

\* 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 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	2 858 000
Varav obelånade	- - -

**Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut 2 858 000**

## Not 7 Övrig fordran

Medlem betald den gamla avgiften (innan höjning). Inbetald i januari 2024.

## Not 8 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 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Amortering	Räntesats	Ränteändring	Skuld	Skuld
		231231		2023-12-31	2022-12-31
Swedbank (2015)	f.n. amorteringsfritt	4,795	(rörlig 3 mån)	1 466 656	1 499 990
Swedbank (2019)	f.n. amorteringsfritt	4,795	(rörlig 3 mån)	586 250	603 750
Swedbank (2022)	Avslutad		(rörlig 3 mån)	Avslutad	282 750
Swedbank (2023)	f.n. amorteringsfritt	4,847	(rörlig 3 mån)	779 125	Ny 2023
<b>Summa skulder</b>				<b>2 832 031</b>	<b>2 386 490</b>

Samtliga skulder redovisas enligt lag som kortfristiga enär de har kort räntebindning 3 månader och därmed i princip kan sägas upp av banken. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats av bank. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 10 Leverantörsskulder

	2023	2022
Värme november 2023 periodiseras	37 205	0
Värme december 2023 periodiseras	45 932	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>83 137</b>	<b>0</b>

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda avgifter	174 800	148 975
Upplupna kostnader	- - -	- - -
<b>Summa</b>	<b>174 800</b>	<b>148 975</b>

Stockholm 2024-04-04

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Astrea 3

Josefin Storm  
*Ordförande*

Mattias Nordgrip  
*Sekreterare*

Tibor Lakatos  
*Kassör*

Revisionsberättelsen beträffande denna årsredovisning har lämnats den ..... 2024.

Christina Gotting  
*Gotting Revision AB*