



Välkommen till årsredovisningen för Brf Astronomen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 7
Flerårsöversikt	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 20

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 Järfälla.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-03-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKÅLBY 3:1476	1991	Järfälla

Marken innehåses med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991

Värdeåret är 1992

Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 5 816 kvm. Byggnadernas totalyta är 5816 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mattias Hellenius	Ordförande
Miklos Ingelgård	Styrelseledamot
Anna Lidholm	Styrelseledamot
Jonatan Pinner	Styrelseledamot
Magnus Klang	Styrelseledamot
Jesper Gullberg	Suppleant
Martin Värild	Suppleant
Mikael Millberg	Suppleant

Valberedning

Saknas då ingen valdes på förra årsmötet.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. - eller - Firman tecknas två i förening av ledamöterna. - eller - Firman tecknas av en av ledamöterna i förening med en av suppleanterna.

Revisorer

Tony Salonen	Auktoriserad revisor	Utsedd huvudansvarig revisor BDO
BDO - Vald revisionsbyrå	Revisor	BDO Mälardalen AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig från 1991 till 2041, planen uppdaterades maj 2023.

Efter räkenskapsårets slut har underhållsplanen uppdaterats en gång.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Värmepumpar & ventilation: Samtliga byttes hösten 2024 då även respektive hushålls frånluftskanalssystem rengjordes.
- 2022** ● Sopsystem: Överenskommelse med leverantör träffades vid årsskiftet 2021-2022 som inneburit en kostnadsfri utbyte och leverans 2022 av topp- och underjordsdelarna av sopkassunerna. De 2 tidigare DUO-kassunerna, 3+1 kbm, har bytts ut till enkelkassuner á 5 kbm, numera avsedda bara för restavfall. Utbytet föranleddes av, egentligen redan från inköpet, återkommande tömningsproblem för den tidigare DUO-lösningen. Utbytet möjliggjorde även en övergång tekniskt till en säkrare arbetsmiljö för tömning numera sker genom ett 2-krokssystemet, alltså jämfört med det tidigare 1-krokssystemet (som DUO-lösningen var utrustad med). För att uppfylla lagkraven har en komplettering gjorts av sopsystemet med 2 nya separata underjordbehållare av annan typ för matavfall (0,8 kbm) placerade på två ställen intill de två tidigare sopkassunerna.
- Utbyte dörrar gemensamma utrymmen: Utbyte har skett av gemensamma förråds- och fd soprumsportar. Dubbeldörrar istället för vipp-portar har satts in och de är förberedda för elektroniska lås.
- Tak - Behandling & inspektion: Påsprutning av medel som hindrar påväxt av alger & mossa på takets betongpannor, samt motverkar frostsprängningar. Intervall 4 år.
- Imkanal kök (OVK): Utförd under hösten 2022. Imkanalerna i köken rensades. Samtliga luftflöden uppmättes i husen inför energideklarationerna. Övriga ventilationskanaler planeras urblåsas/rengöras i samband med värmepumpsbyte.
- Energideklarationer: Utförd höst 2022 alla bostäder.
- 2021** ● Radonmätning: I varje hus mättes radon både på botten- och ovanvåningarna. Mätperioden mellan hösten 2020 och ca mars 2021. Alla hus låg under gränsvärden.
- 2020-2021** ● Laddboxar till bilar: Installation av laddboxar, inkl motorvärmarruttag till varje bostads carport eller garageplats. 36 st år 2020 samt 14 st år 2021.
- 2019-2020** ● Målning av fasader: Målning av samtliga fasader på husen inkl fönsterkarmar mot söder eller väster. Hälften av husen varje år. Även alla boendes förråd samt alla carport/garage med tillhörande dörrar målades.
- Byte av stup- & hängrännor samt målning av fönsterbleck: I samband med målning fasader byttes samtliga stuprör och hängrännor. Målning skedde av fasadplåt samt fönsterbleck i syd- eller västläge.
- 2018** ● Tak - Behandling & inspektion: Påsprutning av medel som hindrar påväxt av alger & mossa på takets betongpannor, samt motverkar frostsprängningar.
- 2017-2018** ● Lekplatser: Kompletterande markarbete (byte underlag, div lekredskap mm).
- 2017** ● Sopbehållare: Soplösning med underjordsbehållare (istället för i soprum).
- 2016** ● Värmepannor & ventilation: Service, rengöring och genomgång.
- 2015-2016** ● Fibernät TV, Bredband & Telefoni: Parallellt fibernät har lagts i samma kanalisation som tidigare kabel-TV-nät.

- 2015** ● Tak: Komplettering takplåt och fallskydd för stegar på gavlar.
- 2014** ● Tak - Behandling & inspektion: Borttagning av alger & mossa manuellt, samt besprutning med medel (förebyggande behandling). Komplettering takpannor.
- 2013** ● Dränering komplettering: Baksidan på Astronomivägen 37-43.
- 2012** ● Energideklaration: Utförd för samtliga bostäder.
Belysning i området: Komplettering vid alla längor med carport och garage.
Värmepannor: Översyn & service.
- 2011-2012** ● Lekplatser: Total upprustning av lekplatser. 2011 ny grundläggning och komplettering av gungor vid lekplats på övre del, närmast fotbollsplan. 2012 ny grundläggning och ny klätterställning i kombination med rutschkanor och mindre klätterrägg till nedre del av området, vid flaggstång.
- 2009** ● Målning fönsterkarmar: Yttre sidorna.
- 2007-2008** ● Målning av fasader: Målning av 26 hus 2007 & 24 hus 2008, inkl boendes förråd. Därefter garage- & carportslängor.
- 2005-2006** ● Belysning i området: Byte eller komplettering av armatur på väggar.
Värmepumpar: Hälften byttes varje år.

Planerade underhåll

- 2032** ● Energideklaration: Samtliga bostäder, intervall 10 år.
- 2028** ● Imkanaler kök (OVK): Planeras att göras i 6-årsintervall trots att det egentligen inte finns krav i småhus enl styrelsens tolkning av reglerna.
- 2026** ● Tak - Behandling & inspektion: Sker vart 4:e år för att undvika påväxt på våra takpannor av betong (förhindrar påväxt alger och mossa, frostsprängning mm).
- 2024-2026** ● Sopsystem: Nya regler medför att kommunen senast 2027 kommer se till att upphandling sker för att hämta källsorterat avfall nära våra bostäder istället för att vi ska behöva åka till ställe för källsortering. Utgift för transport av sopor för källsortering från hushåll står från och med 240101 producenterna för.
- 2024-2025** ● Vattenutkastare: Byte först vid behov enligt styrelsens beslut.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning.

SBC

Lägenhetsförteckning.

SBC

Fiber-TV: T2-flex ingår i avgift till föreningen. Se föreningens hemsida för information! Nyinflyttade för ta kontakt och hänvisa till "Gruppanslutning Brf Astronomen".

Telenor

Gräsklippning allmänna ytor.

Veteranpoolen AB

Trädklippning mm.

Fogel Mark och Trädgård
AB

Bredbandsuppkoppling. Se föreningens hemsida för mer information. Nyinflyttade för ta kontakt och hänvisa till "Gruppanslutning Brf Astronomen".

Telenor

Laddboxar. Se föreningens hemsida för mer information. Ta kontakt med leverantör om ni vill ha avtal om laddmöjlighet eller felanmälan ange adress.

Opigo - Chargenode

Snöröjning, ta kontakt mer styrelsen om problem.

Sundbybergs Transport
& Åkeri AB

Uttag för fiber i bostad. Bör anlitas av boende om fiberingång ska flyttas, går sönder eller behöver demonteras. (Boendes ansvar om går sönder.).

Sundbyberg

Värmepanneleverantör som föreningen har serviceavtal. Skulle värmepannan krångla ta kontakt med styrelseledamot. Om kontakt tas direkt med firman riskerar boende att få bekosta denna utgift själv!

Centralradioservice AB

Kyl-&

Värmepumpsservice AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Skälby GA:26, med en andel på 94.11%.

Samfälligheten förvaltar skälby GA:26 omfattar enskild väg inom området för föreningens adresser Astronomivägen 11-25 & 29-43 utom 8 gästparkeringar och 6 pilträäd däremellan som ägs av föreningen. Föreningens andel är 16/17. Andelsägarna självförvaltar sin egen andel. Andra delägaren är fastigheten Skälby 3:317, Astronomivägen 27, med andelstal 1/17. Föreningen har valt att ha snöröjning, men andra delägaren har inte historiskt velat dela på någon av utgifterna för driften av vägen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsens ord om riktlinjer kring föreningens ekonomi, lån och avgifter.

Nuvarande liksom tidigare styrelser som suttit sedan föreningen bildades, har haft en ambition att hålla avgifterna oförändrade över tid. Det innebär att boende även i framtiden bör kunna förvänta sig oförändrade månadsavgifter som varken beräknas höjas eller sänkas. Det gäller naturligtvis under förutsättning att ingen katastrofal oförutsedd händelse skulle inträffa eller räntorna skulle höjas dramatiskt.

De räntor som gällt fram till 2023 har gjort att den likviditet som inte använts till renoveringar eller långtidsplaneringen har prioriterats att användas till att göra extra amorteringar framför att göra avgiftssänkningar och föreningen har därför även undvikit att besluta om avgiftsfria månader.

Styrelsen bedömde under året som gick att det var läge att byta värmepannorna för alla boende. Detta skedde ca 1,5 år tidigare än vad som tidigare tänktes i den långsiktiga planeringen, därför lånades 1,6 mkr upp under hösten 2023 och det lånet prioriteras att amorteras av så snabbt det är möjligt.

Hela lånestocken är i princip uppdelad i 4 delar som omsätts vid olika tidpunkter, se not om skulder. Det allmänna ränteläget har under 2023 stigit, men har nu i början av 2024 synes ha avstannat eller hamnat på en platå, ca 4-5%-nivån för olika bindningstider. En del av lånet omsattes i oktober 2023 på 8 år till räntesatsen 4,3% vilket bidrar till en viss stabilitet i lånestocken.

Bindningstid på omsättningar kommer även framledes att bedömas individuellt vid varje låneomsättningstidpunkt och målsättning är att förlänga mellan 4 och 8 år, detta för att få till en ytterligare långsiktig säkerhet.

Styrelsen vill dock lugna att det trots ovan beskrivning, att det inte bör bedömas vara någon stor risk att styrelsen tvingas höja avgifterna, detta gäller åtminstone inte inom de närmsta 2 åren som kan prognosticeras.

Om blicken höjs lite, är bedömningen att det kommer att komma stora renoveringar först efter år 2030.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 90 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 093 165	4 125 431	4 134 840	4 042 762
Resultat efter fin. poster	1 402 873	964 920	1 259 548	232 555
Soliditet (%)	60	59	57	53
Yttre fond	869 705	983 909	1 238 580	2 202 648
Taxeringsvärde	100 362 000	100 362 000	100 362 000	99 722 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	701	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,66	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 623	3 599	3 832	4 254
Skuldsättning per kvm totalyta	3 623	3 599	3 832	4 254
Sparande per kvm totalyta	371	365	438	409
Elkostnad per kvm totalyta, kr	11	9	8	7
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	29	33	17
Energikostnad per kvm totalyta	40	38	41	24
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,35	-	-	-
Räntekänslighet (%)	5,11	-	-	-

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.

Elkostnad - kostnad för el / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i el kostnad. I Elkostnad ingår el för motorvärmare i garage- och carportslängor samt elvärme i gemensamhetslokaler och gatubelysning.

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

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

Kostnader för vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	14 132 000	-	-	14 132 000
Fond, yttre underhåll	983 909	-415 290	301 086	869 705
Kapitaltillskott	31 609	-	-	31 609
Balanserat resultat	14 712 272	1 380 210	-301 086	15 791 396
Årets resultat	964 920	-964 920	1 402 873	1 402 873
Eget kapital	30 824 710	0	1 402 873	32 227 583

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	16 092 482
Årets resultat	1 402 873
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-301 086
Totalt	17 194 269

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	17 194 269

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 093 165	4 125 431
Övriga rörelseintäkter	3	0	561
Summa rörelseintäkter		4 093 165	4 125 992
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 296 040	-1 787 377
Övriga externa kostnader	9	-161 799	-192 415
Personalkostnader	10	-210 268	-183 983
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-754 738	-740 031
Summa rörelsekostnader		-2 422 845	-2 903 806
RÖRELSERESULTAT		1 670 320	1 222 186
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 500	4 752
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-282 947	-262 018
Summa finansiella poster		-267 447	-257 266
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 402 873	964 920
ÅRETS RESULTAT		1 402 873	964 920

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	49 386 327	50 108 595
Maskiner och inventarier	13	3 653 155	0
Pågående projekt		0	150 625
Summa materiella anläggningstillgångar		53 039 482	50 259 220
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 042 282	50 262 020
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 017	19 745
Övriga fordringar	15	983 863	2 162 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	6 677	0
Summa kortfristiga fordringar		1 018 557	2 182 624
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 018 557	2 182 624
SUMMA TILLGÅNGAR		54 060 839	52 444 644

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 163 609	14 163 609
Fond för yttre underhåll		869 705	983 909
Summa bundet eget kapital		15 033 314	15 147 518
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		15 791 396	14 712 272
Årets resultat		1 402 873	964 920
Summa fritt eget kapital		17 194 269	15 677 192
SUMMA EGET KAPITAL		32 227 583	30 824 710
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	12 963 750	14 927 500
Summa långfristiga skulder		12 963 750	14 927 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	8 105 000	6 006 250
Leverantörsskulder		31 604	71 314
Skatteskulder		59 526	41 914
Övriga kortfristiga skulder		52 428	4 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	620 947	568 011
Summa kortfristiga skulder		8 869 505	6 692 434
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 060 839	52 444 644

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 670 320	1 222 186
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	754 738	740 031
	2 425 058	1 962 217
Erhållen ränta	15 500	4 752
Erlagd ränta	-256 295	-258 228
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 184 263	1 708 741
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 536	-19 762
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	51 670	20 849
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 215 397	1 709 828
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 535 000	-150 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 535 000	-150 625
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 600 000	0
Amortering av lån	-1 465 000	-1 352 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	135 000	-1 352 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 184 603	206 703
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 150 120	1 943 417
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	965 517	2 150 120

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Astronomen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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, 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 avskrivningsbelopp tillämpas:

Byggnad	1 - 20 %
Maskiner och inventarier	2 %

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

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 934 032	3 934 032
Vatten, moms	145 344	174 676
Elintäkter laddstolpe moms	13 271	4 680
Pantsättningsavgift	525	12 045
Öres- och kronutjämnning	-6	-1
Summa	4 093 165	4 125 431

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	561
Summa	0	561

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård enl avtal	9 000	1 550
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	8 898	26 483
Städning utöver avtal	4 750	7 426
Myndighetstillsyn	0	23 125
Gårdkostnader	5 471	3 029
Gemensamma utrymmen	400	0
Sopphantering	7 340	0
Snöröjning/sandning	98 784	126 968
Förbrukningsmaterial	0	5 539
Summa	134 643	194 120

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	8 378	0
Dörrar och lås/porttele	0	3 097
VVS	0	4 313
Värmeanläggning/undercentral	20 715	34 562
Ventilation	0	2 950
Tak	4 681	0
Mark/gård/utemiljö	1 845	14 224
Vattenskada	0	35 035
Summa	35 619	94 181

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Gemensamma utrymmen	0	133 065
Ventilation	0	95 625
Tak	0	186 600
Summa	0	415 290

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	62 517	51 760
Vatten	167 625	167 504
Sophämtning/renhållning	86 677	69 539
Grovsopor	12 160	10 404
Summa	328 978	299 207

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	150 129	131 702
Självrisk	0	30 122
Bredband	182 321	179 055
Fastighetskatt	464 350	443 700
Summa	796 800	784 579

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	2 835
Tele- och datakommunikation	2 586	845
Juridiska åtgärder	0	3 438
Inkassokostnader	0	1 246
Revisionsarvoden extern revisor	27 634	22 876
Styrelseomkostnader	14 665	11 009
Fritids och trivselkostnader	2 978	5 352
Föreningskostnader	473	450
Förvaltningsarvode enl avtal	101 272	98 441
Pantsättningskostnad	1 576	0
Korttidsinventarier	0	10 612
Administration	3 876	18 033
Konsultkostnader	0	10 538
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	6 050	6 050
Summa	161 799	192 415

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	160 000	140 000
Arbetsgivaravgifter	50 268	43 983
Summa	210 268	183 983

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	282 792	261 841
Kostnadsränta skatter och avgifter	119	0
Övriga räntekostnader	36	177
Summa	282 947	262 018

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	71 046 785	71 046 785
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	71 046 785	71 046 785
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-20 938 190	-20 198 159
Årets avskrivning	-722 268	-740 031
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 660 458	-20 938 190
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	49 599 506	50 321 774
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 200 000</i>	<i>1 200 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 610 000	59 610 000
Taxeringsvärde mark	40 752 000	40 752 000
Summa	100 362 000	100 362 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	73 035	73 035
Inköp	3 685 625	0
Utgående anskaffningsvärde	3 758 660	73 035
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-73 035	-73 035
Avskrivningar	-32 470	0
Utgående avskrivning	-105 505	-73 035
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 653 155	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	18 346	12 759
Klientmedel	0	1 096 328
Transaktionskonto	395 335	0
Borgo räntekonto	570 182	1 053 792
Summa	983 863	2 162 879

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	6 677	0
Summa	6 677	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2031-10-30	4,30 %	4 800 000	5 100 000
Handelsbanken	2025-10-30	0,78 %	4 620 000	4 980 000
Handelsbanken	2024-10-30	0,93 %	5 560 000	5 780 000
Handelsbanken	2027-03-30	1,99 %	2 350 000	2 555 000
Handelsbanken	2027-03-30	1,99 %	2 288 750	2 523 750
Handelsbanken	2024-03-15	4,69 %	1 450 000	-
Summa			21 068 750	20 933 750
Varav kortfristig del			8 105 000	6 006 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 630 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	67 243	40 591
Uppl kostnad arvoden	160 000	140 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	50 272	43 988
Förutbet hyror/avgifter	343 432	343 432
Summa	620 947	568 011

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	64 427 000	64 427 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Mattias Hellenius
Ordförande

Miklos Ingelgård
Styrelseledamot

Anna Lidholm
Styrelseledamot

Jonatan Pinner
Styrelseledamot

Magnus Klang
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

BDO Mälardalen AB
Tony Salonen
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.05.2024 15:28

SENT BY OWNER:
Mihajlo Kvocka • 07.05.2024 10:51

DOCUMENT ID:
SyWYojwvM0

ENVELOPE ID:
ByeFsiwwM0-SyWYojwvM0

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2023, Brf Astronomen.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Miklos Mikael Gustav Ingelgård miklos.ingelgard@skanska.se	Signed Authenticated	07.05.2024 11:03 07.05.2024 11:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: [REDACTED]) IP: 94.234.117.85
2. David Mattias Hellenius mattias.hellenius@bdo.se	Signed Authenticated	07.05.2024 11:23 07.05.2024 11:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: [REDACTED]) IP: 83.185.43.211
3. Jonatan Zvi Pinner jonatan.pinner@bdo.se	Signed Authenticated	07.05.2024 11:46 07.05.2024 11:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: [REDACTED]) IP: 90.129.192.171
4. ANNA LIDHOLM anna.lidholm@bdo.se	Signed Authenticated	07.05.2024 11:49 07.05.2024 11:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: [REDACTED]) IP: 78.82.114.92
5. MAGNUS KLANG magnus.klang@bdo.se	Signed Authenticated	07.05.2024 12:59 07.05.2024 12:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: [REDACTED]) IP: 90.129.208.31
6. TONY SALONEN Tony.salonen@bdo.se	Signed Authenticated	07.05.2024 15:28 07.05.2024 15:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: [REDACTED]) IP: 217.119.170.26

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Astronomen
Org.nr. 716421-5431

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Astronomen för år 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Astronomen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Tony Salonen
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.05.2024 15:28

SENT BY OWNER:
Mihajlo Kvočka · 07.05.2024 10:52

DOCUMENT ID:
By9aiPvMR

ENVELOPE ID:
r1eYpoDvzR-By9aiPvMR

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse, Brf Astronomen.pdf
2 pages

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TONY SALONEN Tony.Salonen@bdo.se	Signed Authenticated	07.05.2024 15:28 07.05.2024 15:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/17) IP: 217.119.170.26

* 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