

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Astronomen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 1991 och 2041.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-03-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Järfälla.

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

#### Styrelsen

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

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jesper Gullberg, Miklos Ingelgård, Anna Lidholm, Mikael Millberg, Jonatan Pinner och Martin Värild.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Vald revisionsbyrå: BDO  
Tony Salonen

Ordinarie Extern  
Ordinarie Extern

BDO Mälardalen AB  
Utsedd huvudansvarig revisor, BDO

### Valberedning

Saknas, ingen valdes på stämman.  
Styrelsen ser gärna att intresserade  
anmäler sig!

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16.  
Extra föreningsstämma hölls 2022-12-06. Extra stämma med anledning av begäran om att föreningen ska möjliggöra och ge tillstånd till medlem som så önskar att komplettera värmesystemet genom att få installera LLVP (Luft-Luft-värmepump).

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKÅLBY 3:1476	1991	Järfälla

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via varje hushåll har egen värmepump.

### Byggnadsår och ytor

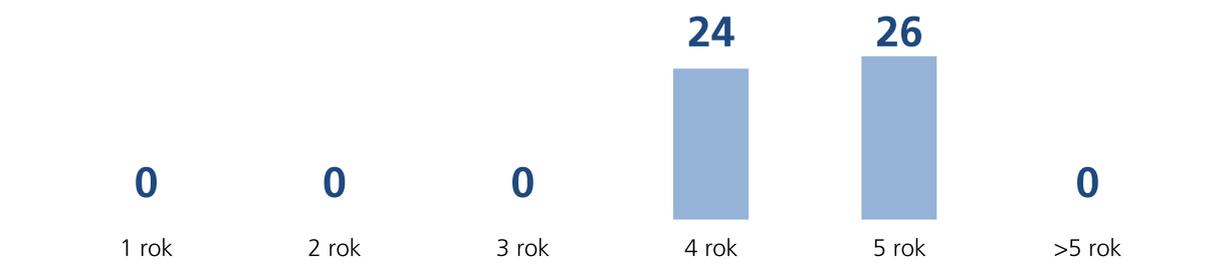
Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 50 småhus.  
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 816 m<sup>2</sup>, varav 5 816 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1991 och sträcker sig fram till 2041. Underhållsplanen uppdaterades Våren 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyte dörrar gemensamma utrymmen:	2022	* Utbyte har skett av gemensamma förråds- och fd soprumsportar. Dubbeldörrar istället för vipportar har satts in och de är förberedda för elektroniska lås.
Sopsystem	2022	* Överenskommelse med leverantör träffades vid årsskiftet 2021–2022 som inneburit en kostnadsfri utbytesleverans 2022 av topp- och underjordsdelarna av sokkassunerna. De 2 tidigare DUO-kassunerna, 3+1 kbm, har bytts 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 teknikmässigt 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 sokkassunerna.
Tak - Behandling & inspektion:	2022	* Påsprutning av medel som hindrar alg- & mosspåväxt (på betongtakpannor samt frost). Intervall 4 år.
Energideklarationer:	2022	* Utförd höst 2022 samtliga.
IM kanaler kök (OVK):	2022	* Utförd under hösten 2022. IM kanalerna i köken rensades. Samtliga luftflöden uppmättes i husen inför energideklarationerna. Övriga ventilationskanaler planeras urblåsas/rengöras i samband med värmepumpsbyte.
Radonmätning:	2021	* I varje hus mättes radon både på botten- och ovanvåningarna. Mätperioden mellan hösten 2020 och ca mars 2021. Alla hus låg under gränsvärden.

Laddboxar till bilar:	2020 - 2021	* Installation av laddboxar, inkl motorvärmarruttag till varje bostads carports- eller garageplats. 36 st. år 2020 samt 14 st. år 2021.
Målning av fasader:	2019 - 2020	* 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.	2019 - 2020	* I samband med målning fasader byttes samtliga stuprör och hängrännor. Målning skedde av fasadplåt samt fönsterbleck i syd- eller västläge.
Tak - Behandling & inspektion:	2018	* Påsprutning av medel som hindrar alg- & mosspåväxt (på betongtakpannor samt frost).
Sopbehållare:	2017	* Sop lösning med underjordsbehållare.
Lekplatser:	2017 - 2018	* Kompletterande markarbete (byte underlag, div lekredskap mm).
Värmepannor & ventilation:	2016	* Service, rengöring och genomgång.
Fibernät TV, Bredband & Telefoni:	2015 - 2016	* Parallellt fibernät har lagts i samma kanalisation som tidigare kabel-TV-nät.
Tak:	2015	* Komplettering takplåt och fallskydd för stegar på gavlar.
Tak - Behandling & inspektion:	2014	* Alg- & mossborttagning manuell samt besprutning med medel (förebyggande behandling). Takpannor komplettering.
Dränering komplettering:	2013	* Baksidan på Astronomiv 37-43.
Energideklaration:	2012	* Utförd för samtliga
Belysning i området:	2012	* Komplettering vid carportslängor.
Värmepannor:	2012	* Översyn & service.
Lekplatser:	2011 - 2012	* 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 klätterrädd till nedre del av området, vid flaggstång.
Målning fönsterkarmar:	2009	* Yttre sidorna.
Målning av fasader:	2007 - 2008	* Målning av 26 hus 2007 & 24 hus 2008, inkl boendes förråd. Därefter garage- & carportslängor.
Värmepumpar:	2005 - 2006	* Hälften byttes varje år.
Belysning i området:	2005 - 2006	* Byte el. komplettering av armatur.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Vattenutkastare:	2023–2025	** Byte först vid behov.
Värmepumpar:	2023–2025	** Enl reparationsplanen beräknades tidigare utbyte ske vart 15:e år. Bedömning 2016 var att de flesta värmepumpar var i relativt god kondition och reparationsutgifterna har efter det varit låga. Styrelsen har därför tidigare varit inne på att skjuta utbytet. Energiprischocken har dock gjort att elpriserna fortsatt ligger på en mycket högre nivå än tidigare år. Effektivitetsgraden i värmeåtervinningssystemen och i kompressorerna i värmepumparna blir allt bättre hela tiden. Skillnaden gör att det blir alltmer lönsamt att byta vilket gör att styrelsen beslutat att så snart det går inleda undersökning om utbyte av värmepumparna. Då det är långa leveranstider nu under början av 2023 och vi har 50 pumpar att byta ut, gör att det inte går att avgöra hur snabbt ett utbyte kan verkställas. Att ha gemensam bergvärme eller solceller har inte bedömts lönsamt. Skulle solceller bli aktuellt kommer antagligen varje enskilt hushåll då behöva välja om de vill tillskjuta medel för det.
Sopsystemet - kommande år!	2023–2026	** Under kommande väntas det införas nya regler för fastighetsägare med fler än 2 hushåll. Föreningen kan därför framöver behöva använda ett av de gamla soprummen eller på annat sätt komplettera sopsystemet om fastighetsägare förväntas möjliggöra för boende att lämna fler utsorterade sopor inom fastigheten istället för på återvinningsstation ex vid "Vårdkasen". Det kan påminnas att tills vidare gäller att det är upp till vars och ens ansvar (dvs enskilda hushållen) att själva sortera ut och frakta bort exempelvis glas, metall, plast, papper etc. till de anvisade platserna runt om i samhället (ex vid Vårdkasen). Föreningen betalar avgift för varje kilo restavfall som slängs. För småelektronik, batterier och lampor finns redan nu krav på fastighetsnära ställe för att kunna slänga. Det har föreningen redan tillgodosett genom att ha ett litet soprum inom föreningen för dessa fraktioner.
Asfaltering:	2026	** Bedömning och asfaltkomplettering krävs efter 35 år av föreningens inre gator samt GA.

Tak -Behandling & inspektion:	2026	** Bör ske vart 4:e år för undvikande av påväxt (förhindrar frostsprängningar etcetera).
IM kanaler kök (OVK) och ventilation:	2028	** Enklare bedömning och inspektion utfördes 2016 då samtliga frånluftsventiler rengjordes och kalibrerades. Finns enligt styrelsens tolkning inget krav på OVK i föreningens hus i lag, men eftersom rekommendation är kontroll vart 6:e år avser styrelsen att hålla sig till detta intervall framöver. Övriga ventilationskanaler (utom köskanalen) rengörs i samband med värmepannans byte och sedan ca vart 5 år. Nästa tillfälle för rengöring kommer alltså att ske i samband med värmepumpsbyte se ovan.
Energideklaration:	2032	** Samtliga bostäder, intervall 10 år.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

### Avtal

Lägenhetsförteckning:  
Ekonomisk förvaltning:  
\*\*\* Fiber TV Telenor, T2-flex den rörliga utgiften ingår i månadsavgiften, anslutning frivillig!

\*\*\* Fiber Bredband 250/250 Mbit ingår i månadsavgiften, anslutning frivillig!

### Leverantör

SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB  
SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB  
\*\*\* Telenor: Nytt omförhandlat avtal gäller från 2022-02-01 och streamingtjänsten ingår tills vidare. TV levereras via fiber från 2016-03-01, en dekoder erfordras för att kunna se kanalerna via fiber. Varje boende är tvungen att ha ett individuellt avtal med Telenor som styr vilka tjänster varje hushåll själv valt att ha. Inget krav finns att köpa någon tilläggstjänst löpande. Löpande avgifter för TV och tills vidare streaming ingår i månadsavgiften (vid kontakt med Telenor hänvisa till gruppanslutning via Brf Astronomen). Vid ägarbyte bör köparen snarast ta kontakt och teckna avtal med Telenor för att kunna ta del av gruppanslutningen. Ta även kontakt med Telenor om ändringar önskas exempelvis vilka kanaler som ska ingå i T2-utbudet eller om fler kanaler önskas prenumereras på. För mer information, titta gärna även på föreningens samt Telenors hemsidor. Uttag i bostaden justeras/lagas av Centralradioservice AB, Sundbyberg, som bör anlitas för all lagning, fysisk flyttning av uttag, kompletteringar eller om extra uttag önskas (medlem bekostar själv detta). Tänk på att vara mycket försiktig och att uttag kan skadas mycket lätt. Skador vid demontering för ytskiktsrenovering som lätt uppstår får medlem själv stå för. Försöka därför alltid att undvika demontering själv!  
\*\*\* Telenor: Från 2022-02-01 ingår Bredband med hastighet 250/250 Mbit i månadsavgiften. Individuellt avtal krävs dock vilket alla som bor och gick in 2016 har och vid kontakt med Telenor ex om ni köpt er bostadsrätt så hänvisa till gruppanslutning via Brf Astronomen. Ev. högre hastighet kan tecknas mot tilläggsavgifter. IP-telefoni ingår inte längre i de föreningsupphandlade fibertjänsterna. De boende som hade giltigt individuellt avtal den 2022-02-01 kan fortsätta tills vidare, men Telenor tillåter ej att IP-telefoni nytecknas. Boende som önskar fast telefon kan ev. vända sig till Telia eller annan leverantör som eventuellt kan utnyttja det gamla ledningssystemet för nyteckning av fast telefoni. Funktion, underhåll och reparation som har med sistnämnda system bekostar dock ej av föreningen utan får bekostas av resp. boende som önskar detta.

\*\*\* Trädgårds- och  
planteringsskötsel:  
\*\*\* Snöröjning:

\*\*\* Veteranpoolen AB samt Fogel Mark och Trädgård AB. Föreningen beställer löpande tjänster efter behov.  
\*\*\* Sundbybergs Transport & Åkeri AB. Föreningen har säsongsavtal om snöröjning och halkbekämpning när vissa cm kommit eller vid väderomslag. Föreningen har valt att ha en servicenivå om tidsinställelse som styrelsen tycker blir en rimlig utgift (vi betalar ju alla solidariskt via månadsavgiften). Skulle det vara halt påminner vi att det finns sand i utställda sandlådor som alla medlemmar kan bidra och hjälpa till med att sprida sand så att vi tillsammans kan förebygga halkolyckor fläckvis eller om det blir mycket halt på snabb tid.

\*\*\* Målningsarbeten:  
\*\*\* Laddboxar för laddning av  
bilar, samt motorvärmare:

\*\*\* Målabromma Entreprenad AB  
\*\*\* Opigo AB: Laddning av bil i vanliga el-uttag får inte ske pga. den förhöjda brandrisken. Varje boende har därför fått installerat en ladd box vid sin carports- eller garageplats. Det innebär att alla som vill ladda sin hybrid- eller elbil i området måste teckna eget individuellt avtal med Opigo AB, som är föreningens valda tjänsteleverantör för ladd boxarna. Eget avtal är alltså en förutsättning för att kunna ladda sin bil. En fast avgift på f n 75 kr per månad med tillkommande fakturaavgift på f n 10 kr per månad alt kreditkortstillägg på f n 2 kr per månad är det som Opigo AB tillämpar just nu. Föreningen reserverar sig för att priserna kan förändras av Opigo AB helt självständigt enl medlems individuella avtal. En rörlig kostnad tillkommer från 2023 på antingen ca 1,43 kr per kWh (adresserna A45-A11, år 2021–2022 gällde 1,34 kr) eller 0,25 kr per kWh (A11-A43). Skillnaden beror på att de sistnämnda adresserna betalar själva elkostnaden via egna el-abonnemang. Föreningen får tillbaka mellanskillnaden mellan 1,43 och 0,25 kr då föreningens elkostnader ökar med er förbrukning (föreningen tar ut självkostnad för el i nivå med sin egen rörliga del). Priset är bundet till 2023 års slut, så därför kommer nytt pris fastställas i december 2023 beroende på föreningens upphandlade pris. Ström för laddning av batteriet till er el- eller hybridbil ingår inte i den ursprungliga upplåtelsen av bostadsrätten och det är denna ursprungliga upplåtelse som styr vad som ingår i årsavgiften. Egna avtalet som styrelsen handlat upp och bestämt nivå på just nu är enligt "Opigo Plus Bekymmersfria" som innebär att den boende får akuthjälp vid laddningsfel via telefon, samt hjälp att alltid ha uppdaterat med de senaste programuppdateringar för boxen, så målsättningen är att det alltid ska vara möjligt att ladda sin bil optimalt. När det gäller motorvärmarruttagen behövs inget avtal med Opigo, men för användning krävs att boende styr uttaget via en app till mobiltelefon eller dator. Gå gärna in på föreningens hemsida för mer information.

---

### Hållbarhetsinformation

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 20 % kvinnor och 80 % män.

## Övrig information

### Information om gemensamhetsanläggningen som föreningen är delägare i: Skälby ga:26

Vår gemensamhetsanläggning (=ga eller GA) består av en enskild väg som självförvaltas av respektive andelsägare.

Skälby ga:26 omfattar enskild väg inom området till föreningens adresser Astronomivägen 11–25 och 29–43 utom gästparkering och 6 pilträd däremellan som ägs av vår förening. Föreningens andel är 16/17.

Andelsägarna har historiskt inte varit överens om hur mycket som ska läggas på driften. Den andra delägaren har hittills inte velat ta på sig utgifter för snö- och halkbekämpning. Föreningen har därför ensam valt att stå för hela utgiften för snö- och halkbekämpningen. Juridiskt kan vardera delägaren i en självförvaltande GA, vilket denna GA anses vara, självständigt avgöra vilken utgiftsnivå som önskas för driftsutgifter.

Delvis andra regler gäller för underhållsutgifter som krävs för att behålla funktionen på anläggningen, ex när asfaltering kompletteras eller behöver läggas om. Underhållsutgifter går att kräva att alla delägare i en GA ska vara med att betala enligt sina andelstal. På allmänna grunder kan underhållsutgifter bara tvingas fram en avgiftsdelning från den en delägare om samförstånd har sökts, helst bör underhållet inte påbörjas eller kontrakteras från andra förrän delägarna är överens. Skäligt akut underhåll för funktionen kan delägare dock inte undandra sig (ex laga pott hål etc.).

Styrelsen gör bedömning att föreningen därför bör kalla på ett samråd med andra delägaren något år innan underhåll beräknas ske. Styrelsen avser att inleda samtal under 2024 eller 2025 då det enl föreningens underhållsplan beräknas läggas ny asfalt eller mer omfattande förbättring av asfaltytorna behöver göras under 2026.

Sammanfattningsvis är föreningens andel i GA 16/17 eller 94,11%. Grannfastighet är Skälby 3:317, med adressen Astronomivägen 27, dvs minoritetsägare med andel 1/17 eller 5,89%.

### Föreningens ekonomi

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

Nuvarande och 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.

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

Kriget i Ukraina gjorde att styrelsen kände osäkerhet för den ränteomsättningen som skulle skett 2022-06-30, det fanns även en osäkerhet inför det annalkande riksdagsvalet som sedan hölls under hösten i Sverige. Det gjorde att styrelsen bestämde att förtidslösa de 2 lånen redan i början av mars. Skulden, med räntesats 1,43% resp. 1,11%, omsattes i förtid och ny räntesats om 1,99 % med 5 års bindningstid erhöles genom att betala en ränteskillnadsersättning om 19 203 kr.

Hela lånestocken är i princip uppdelad i 4 delar som omsätts vid olika tidpunkter, se not om skulder. Det allmänna ränteläget som under början av 2023 stigit, kommer antagligen fortsätta styra de räntor som föreningen kommer att erbjudas. 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 en långsiktig säkerhet.

Sett i ljuset av främst högre räntor och inflationen som stiger eller när detta skrivs inte verkar falla tillbaka som förväntat, kan inte föreningens medlemmar förvänta sig extraamorteringar de kommande åren likt de sista åren. Förklaringen är att styrelsen ser att bytet av värmepumpar (se planerat underhåll under de kommande åren) beräknas ske inom en relativt snar framtid och det kombinerat med de osäkerheter som fortsatt råder. Det kan t o m medföra ett temporärt skifte så att styrelsen väljer att dra ner på amorteringstakten jämfört med idag vid de kommande låneomsättningarna i slutet av oktober 2023 resp. oktober 2024, för att sen ha som ambition när värmepumpar har bytt återgå senast 2025 till högre amorteringstakt igen.

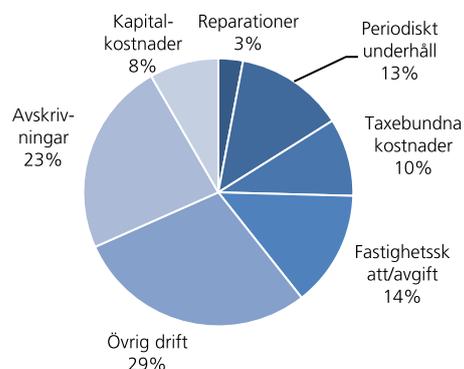
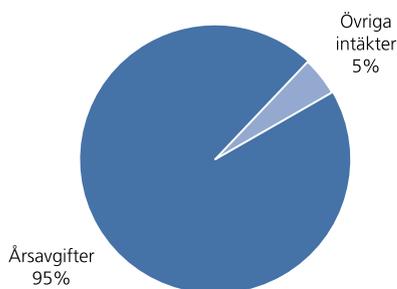
Styrelsen vill dock lugna att det trots ovan beskrivning, det inte bedöms vara någon stor fara att styrelsen tvingas höja avgifterna, detta gäller åtminstone inte inom de närmsta 2 åren.

Om blicken höjs lite, efter att vi gjort värmepumpsbyte, är bedömningen att det kommer att komma stora renoveringar först en bit efter år 2030.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 943 417</b>	<b>1 973 794</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 125 992	4 395 517
Finansiella intäkter	4 752	188
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 290
Kapitaltillskott	0	31 609
Ökning av kortfristiga skulder	24 639	0
	<b>4 155 383</b>	<b>4 430 604</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	2 163 775	2 140 550
Finansiella kostnader	262 018	261 473
Ökning av materiella anläggningstillgångar	150 625	-518 569
Ökning av kortfristiga fordringar	19 762	0
Minskning av långfristiga skulder	1 352 500	2 455 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	122 525
	<b>3 948 680</b>	<b>4 460 980</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 150 120</b>	<b>1 943 417</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>206 703</b>	<b>-30 376</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st

Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 92

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 90

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	676	676	676	676
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 599	3 832	4 254	4 459
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	9	8	7	8
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	33	17	32
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	45	45	55	62
Soliditet (%)	59	57	53	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	965	1 260	233	-47
Nettoomsättning (tkr)	4 125	4 135	4 043	4 125

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 816 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	14 132 000	0	0	14 132 000
Kapitaltillskott	31 609	0	0	31 609
Fond för yttre underhåll	983 909	301 086	-555 757	1 238 580
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>15 147 518</b>	<b>301 086</b>	<b>-555 757</b>	<b>15 402 189</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	14 712 272	-301 086	1 815 305	13 198 053
Årets resultat	964 920	964 920	-1 259 548	1 259 548
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>15 677 192</b>	<b>663 834</b>	<b>555 757</b>	<b>14 457 601</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>30 824 710</b>	<b>964 920</b>	<b>0</b>	<b>29 859 790</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	964 920
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	15 013 358
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-301 086</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>15 677 192</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

<u>415 290</u>
<b>16 092 482</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 125 431	4 134 840
Övriga rörelseintäkter	Not 3	561	260 676
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 125 992</b>	<b>4 395 517</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 787 377	-1 795 057
Övriga externa kostnader	Not 5	-192 415	-187 790
Personalkostnader	Not 6	-183 983	-157 704
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-740 031	-734 133
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 903 806</b>	<b>-2 874 683</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 222 186</b>	<b>1 520 833</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 752	188
Räntekostnader och liknande resultatposter		-262 018	-261 473
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-257 266</b>	<b>-261 285</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>964 920</b>	<b>1 259 548</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>964 920</b>	<b>1 259 548</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	50 108 595	50 848 626
Pågående byggnation	Not 9	150 625	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 259 220</b>	<b>50 848 626</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>50 262 020</b>	<b>50 851 426</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		19 745	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 162 879	1 956 159
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 182 624</b>	<b>1 956 159</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 182 624</b>	<b>1 956 159</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>52 444 644</b>	<b>52 807 585</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		14 132 000	14 132 000
Kapitaltillskott		31 609	31 609
Fond för yttre underhåll	Not 13	983 909	1 238 580
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 147 518</b>	<b>15 402 189</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		14 712 272	13 198 053
Årets resultat		964 920	1 259 548
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>15 677 192</b>	<b>14 457 601</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>30 824 710</b>	<b>29 859 790</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	14 927 500	15 860 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 927 500</b>	<b>15 860 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	6 006 250	6 426 250
Leverantörsskulder		71 314	104 589
Skatteskulder		41 914	32 345
Övriga skulder		4 945	892
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	568 011	523 719
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 692 434</b>	<b>7 087 795</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>52 444 644</b>	<b>52 807 585</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Värme/kylanläggning	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Yttre anläggningar - Lekplats 2011	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Yttre anläggningar - Lekplats 2012	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fiber	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Laddstolpar	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 934 032	3 934 032
Vattenintäkter moms	174 676	198 946
Elintäkter laddstolpe moms	4 680	1 862
Överlåtelse/pantsättning	12 045	0
Öresutjämning	-1	0
	<b>4 125 431</b>	<b>4 134 840</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga erhållna bidrag	0	260 676
Övriga intäkter	561	0
	<b>561</b>	<b>260 676</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	1 550	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	26 483	47 476
	Snöröjning/sandning	126 968	73 353
	Städning enligt beställning	7 426	0
	Myndighetstillsyn	23 125	0
	Gård	3 029	0
	Förbrukningsmateriel	5 539	0
		<b>194 120</b>	<b>120 829</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	3 097	0
	VVS	4 313	0
	Värmeanläggning/undercentral	34 562	19 619
	Ventilation	2 950	2 200
	Mark/gård/utemiljö	14 224	21 411
	Garage/parkering	0	10 394
	Vattenskada	35 035	0
		<b>94 181</b>	<b>53 624</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	133 065	0
	Ventilation	95 625	0
	Tak	186 600	0
	Mark/gård/utemiljö	0	33 000
	Garage/parkering	0	522 758
		<b>415 290</b>	<b>555 758</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	51 760	48 773
	Vatten	167 504	189 902
	Sophämtning/renhållning	69 539	73 488
	Grovsopor	10 404	10 520
		<b>299 207</b>	<b>322 683</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	131 702	126 534
	Självrisk	30 122	7 755
	Bredband	179 055	181 674
		<b>340 879</b>	<b>315 963</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>443 700</b>	<b>426 200</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 787 377</b>	<b>1 795 057</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	2 835	1 250
	Tele- och datakommunikation	845	897
	Juridiska åtgärder	3 438	39 531
	Inkassering avgift/hyra	1 246	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 876	31 082
	Förenings kostnader	450	450
	Styrelseomkostnader	11 009	5 604
	Fritids- och trivselkostnader	5 352	0
	Förvaltningsarvode	98 441	96 310
	Administration	18 033	1 950
	Korttidsinventarier	10 612	0
	Konsultarvode	10 538	4 305
	Tidningar facklitteratur	689	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 050	5 960
		<b>192 415</b>	<b>187 790</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	140 000	120 000
	Sociala kostnader	43 983	37 704
		<b>183 983</b>	<b>157 704</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	669 850	669 850
	Förbättringar	52 416	42 965
	Markanläggning	17 765	21 318
		<b>740 031</b>	<b>734 133</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	71 046 785	70 784 704
	Nyanskaffningar	0	262 081
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>71 046 785</b>	<b>71 046 785</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-20 198 159	-19 464 027
	Årets avskrivningar enligt plan	-740 031	-734 133
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-20 938 191</b>	<b>-20 198 159</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>50 108 595</b>	<b>50 848 626</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 200 000	1 200 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	59 610 000	59 610 000
	Taxeringsvärde mark	40 752 000	40 752 000
		<b>100 362 000</b>	<b>100 362 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	100 362 000	100 362 000
		<b>100 362 000</b>	<b>100 362 000</b>
<b>Not 9</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	City Cave-behållare	150 625	0
		<b>150 625</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	73 035	73 035
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>73 035</b>	<b>73 035</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-73 035	-73 035
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-73 035</b>	<b>-73 035</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto		12 759	12 742
	Klientmedel hos SBC		1 096 328	1 143 256
	Räntekonto hos SBC		1 053 792	800 161
			<b>2 162 879</b>	<b>1 956 159</b>

<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början		1 238 580	2 202 648
	Reservering enligt stadgar		301 086	301 086
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-555 757	-1 265 154
	<b>Vid årets slut</b>		<b>983 909</b>	<b>1 238 580</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Räntesats	Belopp	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,990 %	2 523 750	2 773 125	2027-03-30
	Handelsbanken	1,990 %	2 550 000	2 773 125	2027-03-30
	Handelsbanken	0,780 %	4 980 000	5 340 000	2025-10-30
	Handelsbanken	0,980 %	5 100 000	5 400 000	2023-10-30
	Handelsbanken	0,930 %	5 780 000	6 000 000	2024-10-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>20 933 750</b>	<b>22 286 250</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 006 250	-6 426 250	
			<b>14 927 500</b>	<b>15 860 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 358 750 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar		64 427 000	64 427 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden		140 000	120 000
	Sociala avgifter		43 988	37 704
	Ränta		40 591	36 801
	Avgifter och hyror		343 432	329 214
			<b>568 011</b>	<b>523 719</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Arbete med att utreda värmepumparnas utbyte har inletts. Utförligare beskrivning om det se bland annat under planerat underhåll och ekonomi.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Järfälla den / 2023

Mattias Hellenius  
Ordförande

Miklos Ingelgård  
Ledamot

Magnus Klang  
Ledamot

Anna Lidholm  
Ledamot

Jonatan Pinner  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
BDO Mälardalen AB

Tony Salonen  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
30.05.2023 14:04

SENT BY OWNER:  
Tony Salonen · 30.05.2023 09:17

DOCUMENT ID:  
Hkbz7Qm8h

ENVELOPE ID:  
Hkez7mX82-Hkbz7Qm8h

DOCUMENT NAME:  
ÅR 2022 - Brf Astronomen.pdf  
21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Jonatan Zvi Pinner [REDACTED]	Signed Authenticated	30.05.2023 09:44 30.05.2023 09:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: [REDACTED]) IP: 193.182.121.3
ANNA LIDHOLM [REDACTED]	Signed Authenticated	30.05.2023 11:37 30.05.2023 11:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: [REDACTED]) IP: 95.193.156.229
MAGNUS KLANG [REDACTED]	Signed Authenticated	30.05.2023 12:04 30.05.2023 11:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: [REDACTED]) IP: 94.234.99.179
Miklos Mikael Gustav Ingelgård [REDACTED]	Signed Authenticated	30.05.2023 13:29 30.05.2023 13:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: [REDACTED]) IP: 144.57.128.13
David Mattias Hellenius [REDACTED]	Signed Authenticated	30.05.2023 13:57 30.05.2023 13:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: [REDACTED]) IP: 83.191.103.21
TONY SALONEN [REDACTED]	Signed Authenticated	30.05.2023 14:04 30.05.2023 14:03	eID Medium	Swedish BankID (DOB: [REDACTED]) [REDACTED]

\* 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