



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Astronomen



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Astronomen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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
Sandra Gustavsson	Ledamot
Miklos Ingelgård	Ledamot
Magnus Klang	Ledamot
Anna Lidholm	Ledamot
Mikael Millberg	Suppleant
Jonatan Pinner	Suppleant
Martin Värild	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sandra Gustavsson, Mattias Hellenius, Magnus Klang, Mikael Millberg, Jonatan Pinner och Martin Värild.

Styrelsen har under året avhållit 12 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 2021-06-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKÄLBY 3:1476	1991	Järfälla

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

Uppvärmning sker via varje hushåll har egen värmepump.

Byggnadsår och ytor

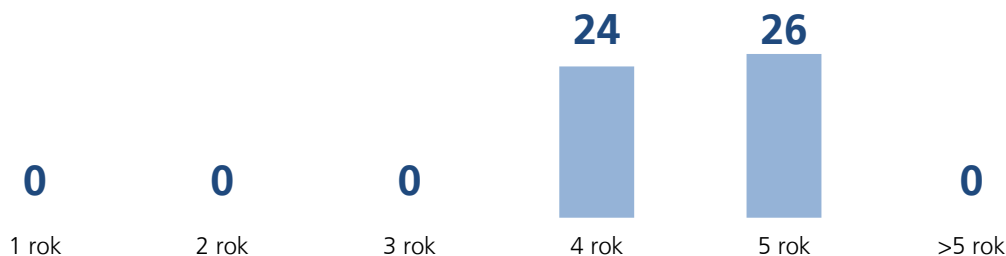
Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 50 småhus.
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 816 m², varav 5 816 m² 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 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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 fönsterbläck:	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	* Soplösning 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). Takpannekomplettering.
Dränering komplettering:	2013	* Baksidan på Astronomiv 37-43.
Energideklaration:	2012	*
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.
Värmepannor:	2005 - 2006	* Hälften byttes varje år.
Belysning i området:	2005 - 2006	* Byte el. komplettering av armatur.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Dörrar gemensamma utrymmen i föreningen:	2022	** Utbyte av gemensamma förråds- och fd soprumsportar. Planeras fn för att sätta dubbeldörrar istället för vipp-portar.
Nya underjordsbehållare till matavfall - nya större behållare för restavfall	2022	** Föreningen bekostar delvis komplettering av föreningens sopsystem med separata behållare för matavfall (0,8 kbm) vilket skedde under våren 2022. Föreningens underjordsbehållare som tidigare var ett Duo-sort med tömning 1-krokssystem var tvungna att bytas. Tidigare var behållarna indelade i både en del för restavfall(3 kbm) och en del för matavfall(1 kbm). Genom en utbytesleverans är denna del numera bara till för restavfall(5 kbm) med 2-krokssystem. En uppgörelse med leverantören vid senaste årsskiftet möjliggjorde byte i februari 2022 utan kostnad (för själva utbytesleveransen). Alla behållare för soporna är fysiskt belägna på 2 ställen, vid norra resp södra infarten.
Energideklaration:	2022	** Intervall vart 10:e år.
Imkanaler kök (OVK) och ventilation:	2022	** Enklare bedömning/inspektion utfördes 2016 då samtliga vanliga frånluftsventiler rengjordes och kalibrerades. Finns enl 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.
Tak -Behandling & inspektion:	2022	** Bör ske vart 4:e år för undvikande av påväxt (förhindrar frostsprängningar etc).
Vattenutkastare:	2022	** Samtliga planeras bytas ut under året.

Sopsystemet - kommande år!	2023-2026	<p>** 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.</p>
Värmepannor:	2025-2026	<p>** Enl reparationsplanen beräknades tidigare utbyte ske vart 15:e år. Bedömning 2016 var att de flesta värmepannor var i relativt god kondition och reparationsutgifterna har efter varit låga. Styrelsen har varit inne på att inte byta alla samtidigt. Våren 2022 har styrelsen, mot bakgrund av fortsatt relativt få fel, tendens till högre elpriser, samt flera indikationer på att föreningen skulle få ca 20% lägre pris om alla 50 bytes samtidigt, därför ändrat intervallet från 15 till 20 år istället. Alternativ vid kommande utbyte är att undersöka om det går att ändra till ett gemensamt bergvärmesystem med kompletterande solceller på taken som långsiktigt kan medföra sänkta utgifter för alla boende, alltså jämfört med att skaffa 50 värmepannor. Styrelsen avser att utreda frågan framöver och hoppas kunna återkomma om en sådan ändring skulle vara en möjlig förbättring.</p>
Asfaltering:	2026	<p>** Bedömning och asfalt komplettering krävs efter 35 år av föreningens inre gator samt GA.</p>

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning: Ekonomisk förvaltning: *** FiberTV Telenor, T2-flex den rörliga utgiften ingår i månadsavgiften, anslutning frivillig!	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB *** Telenor: Nytt omförhandlat avtal gäller från 2022-02-01. Nytt är att numera ingår streamingtjänst. TV levereras via fiber från 2016-03-01, en dekoder erfordras för att kunna se kanaler via fiber. Varje boende har individuellt avtal med Telenor som styr vilka tjänster som valts att ha, det gör att det avtalet nu kan behövas ändras. Löpande avgifter för TV och streaming ingår i månadsavgiften (vid kontakt med Telenor hänvisa till gruppanslutning via Brf Astronomen). Vid ägarbyte bör köparen snarast 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. 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 ytskiktsreivering som uppstår får medlem själv stå för. Försök därför alltid att undvika demontering själv!
*** FiberBredband 250/250 Mbit ingår i månadsavgiften, anslutning frivillig!	*** Telenor: Sedan 2022-02-01 ingår Bredband med hastighet 250/250 Mbit i månadsavgiften. Individuellt avtal krävs dock vilket alla som gick in 2016 har och vid kontakt med Telenor hänvisas 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 av resp boende som önskar detta.
*** Trädgårds- och planteringskötsel: *** Snöröjning: *** Målningsarbeten: *** Laddbox för laddning av bilar, samt motorvärmare:	*** Veteranpoolen AB samt Fogel Mark och Trädgård AB *** Sundbybergs Transport & Åkeri AB *** 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 laddbox vid sin carports- eller garageplats. Innebär att alla som vill ladda sin hybrid- eller elbil i området måste teckna eget avtal med Opigo AB, som är föreningens valda tjänsteleverantör för laddboxarna. Eget avtal är en förutsättning för att kunna ladda sin bil. En fast avgift på fn 75 kr per månad med tillkommande fakturaavgift på fn 10 kr per månad alt kreditkortstillägg på fn 2 kr per månad som Opigo AB tillämpar just nu. En rörlig kostnad tillkommer på antingen ca 1,34 kr per kWh (A45-A11) 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 1,34 och 0,25 kr då föreningens elkostnader ökar och uppladdning av bil inte ingår i upplåtelsen som styr vad som ingår i årsavgiften. Egna avtalet är bestämt just nu att vara enligt till "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 motorvärmaruttagen behövs inget avtal med Opigo, men för användning krävs att boende styr uttaget via en app till mobiltelefon. 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 40 % kvinnor och 60 % 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 drift. Den andra delägaren har hittills inte velat ta på sig utgifter för snö- och halkbekämpning. Föreningen har ensamt 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 gäller andra regler för de underhållsutgifter som krävs för att behålla funktionen på anläggningen, dvs vägen, ex när asfaltering kompletteras eller om asfalt behöver läggas om. Underhållsutgifter finns en möjlighet att kräva att de alla delägare i en GA ska vara med att betala enligt sina andelstal. På allmänna grunder kan underhållsutgifter dock bara tvingas fram en avgiftsdelning om samförstånd har sökts före åtgärd vidtagits. Helst bör därför underhållet inte ske förrän delägarna är överens. Skäligt akut underhåll för funktionen kan delägare dock inte undandra sig (ex laga potthål etc).

Styrelsen gör bedömning att föreningen därför bör kalla på ett samråd med andra delägaren något år innan underhåll beräknas ske i framtiden, lämpligt bedöms att inleda samtal under 2024 eller 2025 om detta. Om inget samråd sker, kan det vara svårt att få gehör för utgiftsdelning. Enl föreningens reparationsplan beräknas ny asfaltering eller förbättring av asfaltering behöva ske under 2026.

Föreningens andel i GA är 16/17 eller 94,11%. Grannfastighet är Skälby 3:317, adress Astronomivägen 27, är den andra delägaren, dvs minoritetsägare med andelen 1/17 eller 5,89%.

Föreningens ekonomi

Styrelsens tankar 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 bör kunna förvänta sig månadsavgifter som varken kommer höjas eller sänkas inom de närmsta åren. Det gäller naturligtvis under förutsättning att inget mycket oförutsett skulle inträffa. De i historiskt sken låga räntor som gällt de senaste åren gör att styrelsen de år som inte allt använts till renoveringar prioriterat att extraamortera framför att göra avgiftssänkningar och undvikit avgiftsfria månader.

Lånen är uppdelade i princip 4 delar som omsätts vid olika tidpunkter, se not om skulder. Det allmänna ränteläget kommer antagligen fortsätta styra de räntor som föreningen kommer att erbjudas. Bindningstid på räntor kommer bedömas individuellt vid varje låneomsättningstidpunkt och målsättning är att förlänga mellan 4 och 8 år, detta för att få en långsiktig säkerhet.

Styrelsen framöver planerar att fortsätta göra extraamorteringar när det är möjligt, men styrelsen kommer att särskilt beakta att det ska finnas egen finansiering ordnad till det kommande bytet av värmepannor (se planerat underhåll under kommande år).

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

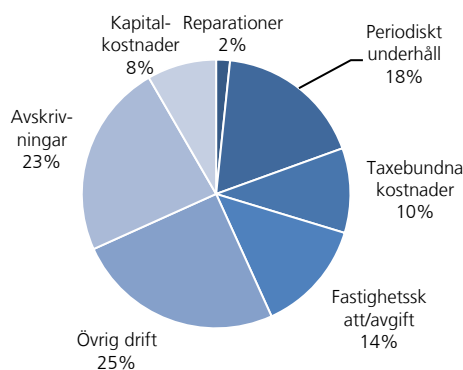
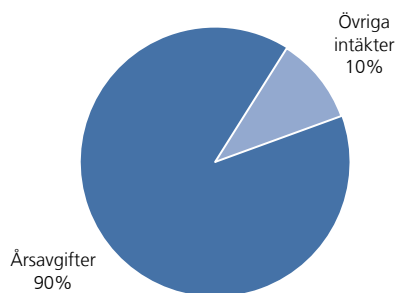
Under våren 2022 när detta skrivs har kriget i Ukraina gjorde att styrelsen kände ännu större osäkerhet för den framtida ränteutvecklingen och det annalkande valet som kommer i höst i Sverige. Det gjorde att styrelsen i mars bestämde att förtidsomsätta de 2 lånen som hade ordinarie ränteomsättningstid 2022-06-30. Skulden låg förtidsomsättningstid 2022-03-17 på 5 437 500 kr med räntesatserna 1,43% resp 1,11% och det gjordes då en extraamortering på 37 500 kr för att jämna ut skuldbeloppet.

Föreningen fick ny räntesats på 1,99 % med 5 års bindningstid för de 5,4 mkr och nästa ränteomsättningstid blir 2027-03-31. För denna förtidsränteomsättning behövde föreningen betala 19 203 kr i ränteskillnadsersättning. Amorteringstakten på lånen behölls på samma nivå som tidigare.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 973 794	2 705 897
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 395 517	4 042 762
Finansiella intäkter	188	24
Minskning kortfristiga fordringar	3 290	46
Kapitaltillskott	31 609	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	130 399
	4 430 604	4 173 231
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 140 550	2 608 699
Finansiella kostnader	261 473	320 985
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-518 569	780 650
Minskning av långfristiga skulder	2 455 000	1 195 000
Minskning av kortfristiga skulder	122 525	0
	4 460 980	4 905 334
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 943 417	1 973 794
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-30 376	-732 103

*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 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En hel del av planerat underhåll sköts på framtiden och vårstädning ställdes in. Den traditionella höststädningen kunde genomföras igen, men utan korvgrillningen pga corona-covid.

Sophantering i föreningen under året och efter räkenskapsåret

Sophantering krånglade hela våren 2021 för att kulminera i att våra underjordsbehållare med 1-krokssystem fick tömningsförbud av arbetsmiljöskalet i juni 2021. Under hela sommaren och hösten jobbade styrelsen med att försöka hitta lösning, under tiden gick föreningen tillbaka till gamla systemet med containrar i soprummen.

En överenskommelse slöts med Sansac efter förhandling vid årsskiftet 2021-2022. Överenskommelse innebär att Sansac som levererade lösningen 2017 gjorde en omleverans som innebär att underjordskassunerna, ett Duo-systemet för restsopor och matavfall med 1-kroktömning, ersattes med ett singel-system för restsopor med 2-krokssystem.

Föreningen fick även ersättning så att föreningen skulle kunna få ett fungerande matavfallssystem ovan jord utanför soprummen. Styrelsen har hela tiden velat ha system under jord pga lukt etc vilket innebär att styrelsen istället valt att komplettera med nytt underjordssystem 2022 även för matavfall (se ovan rubrik Planerat underhåll).

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 91
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 91

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	676	676	676	676
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 832	4 254	4 459	4 665
Elkostnad/m ² totalyta	8	7	8	8
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	17	32	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45	55	62	69
Soliditet (%)	57	53	52	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 260	233	-47	1 076
Nettoomsättning (tkr)	4 135	4 043	4 125	4 125

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 816 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	14 132 000	0	0	14 132 000
Kapitaltillskott	31 609	31 609	0	0
Fond för yttre underhåll	1 238 580	301 086	-1 265 154	2 202 648
S:a bundet eget kapital	15 402 189	332 695	-1 265 154	16 334 648
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	13 198 053	-301 086	1 497 709	12 001 430
Årets resultat	1 259 548	1 259 548	-232 555	232 555
S:a fritt eget kapital	14 457 601	958 462	1 265 154	12 233 985
S:a eget kapital	29 859 790	1 291 157	0	28 568 633

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 259 548
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	13 499 139
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-301 086</u>
summa balanserat resultat	14 457 601

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

<u>555 757</u>
15 013 358

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 134 840	4 042 762
Övriga rörelseintäkter	Not 3	260 676	0
Summa rörelseintäkter		4 395 517	4 042 762
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 795 057	-2 324 540
Övriga externa kostnader	Not 5	-187 790	-126 461
Personalkostnader	Not 6	-157 704	-157 697
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-734 133	-880 547
Summa rörelsekostnader		-2 874 683	-3 489 246
RÖRELSERESULTAT		1 520 833	553 516
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		188	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-261 473	-320 985
Summa finansiella poster		-261 285	-320 961
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 259 548	232 555
ÅRETS RESULTAT		1 259 548	232 555

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	50 848 626	51 320 677
Pågående byggnation	Not 9	0	780 650
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		50 848 626	52 101 327
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 851 426	52 104 127
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 956 159	1 989 826
Summa kortfristiga fordringar		1 956 159	1 989 826
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 956 159	1 989 826
SUMMA TILLGÅNGAR		52 807 585	54 093 953

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 132 000	14 132 000
Kapitaltillskott		31 609	0
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 238 580	2 202 648
Summa bundet eget kapital		15 402 189	16 334 648
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		13 198 053	12 001 430
Årets resultat		1 259 548	232 555
Summa ansamlad förlust		14 457 601	12 233 985
SUMMA EGET KAPITAL		29 859 790	28 568 633
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	15 860 000	16 346 250
Summa långfristiga skulder		15 860 000	16 346 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	6 426 250	8 395 000
Leverantörsskulder		104 589	209 871
Skatteskulder		32 345	23 595
Övriga skulder		892	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	523 719	550 604
Summa kortfristiga skulder		7 087 795	9 179 070
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 807 585	54 093 953

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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 beläning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Värme/kylanläggning	Fullt avskriven	15 år
Soprum/sophus	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Yttre anläggningar - Lekplats 2011	Fullt avskriven	10 år
Yttre anläggningar - Lekplats 2012	Fullt avskriven	10 år
Fiber	Fullt avskriven	5 år
Laddstolpar	5 år	

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 934 032	3 934 032
Vattenintäkter	0	108 729
Vattenintäkter moms	198 946	0
Elintäkter laddstolpe moms	1 862	0
Öresutjämning	0	1
	4 134 840	4 042 762

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Övriga erhållna bidrag	260 676	0
		260 676	0
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	47 476	16 869
	Snöröjning/sandning	73 353	30 550
	Myndighetstillsyn	0	29 700
	Sophantering	0	3 713
	Gård	0	4 026
	Förbrukningsmateriel	0	7 340
	Fordon	0	389
		120 829	92 587
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	0	3 781
	Värmeanläggning/undercentral	19 619	30 070
	Ventilation	2 200	0
	Tak	0	4 938
	Mark/gård/utemiljö	21 411	0
	Garage/parkering	10 394	11 564
		53 624	50 353
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	15 444
	Fasad	0	1 219 147
	Mark/gård/utemiljö	33 000	30 563
	Garage/parkering	522 758	0
		555 758	1 265 154
	Taxebundna kostnader		
	El	48 773	39 760
	Vatten	189 902	97 639
	Sophämtning/renhållning	73 488	51 977
	Grovsopor	10 520	5 260
		322 683	194 636
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	126 534	123 565
	Självrisk	7 755	0
	Bredband	181 674	180 796
		315 963	304 361
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	426 200	417 450
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 795 057	2 324 540

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 250	0
	Tele- och datakommunikation	897	858
	Juridiska åtgärder	39 531	0
	Revisionsarvode extern revisor	31 082	17 125
	Föreningskostnader	450	1 038
	Styrelseomkostnader	5 604	1 222
	Förvaltningsarvode	96 310	91 252
	Förvaltningsarvoden övriga	0	6 000
	Administration	1 950	2 615
	Konsultarvode	4 305	0
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 960	5 900
		187 790	126 461
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	120 000	119 999
	Sociala kostnader	37 704	37 698
		157 704	157 697
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	669 850	669 850
	Förbättringar	42 965	184 388
	Markanläggning	21 318	21 318
	Inventarier	0	4 991
		734 133	880 547

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	70 784 704	70 784 704
	Nyanskaffningar	262 081	0
	Utgående anskaffningsvärde	71 046 785	70 784 704
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 464 027	-18 588 471
	Årets avskrivningar enligt plan	-734 133	-875 556
	Utgående avskrivning enligt plan	-20 198 159	-19 464 027
	Planenligt restvärde vid årets slut	50 848 626	51 320 677
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 200 000	1 200 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	59 610 000	53 954 000
	Taxeringsvärde mark	40 752 000	45 768 000
		100 362 000	99 722 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	100 362 000	99 722 000
		100 362 000	99 722 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Laddboxar/motorvärmare	0	780 650
		0	780 650

Pågående nyanläggning 2021 bestod av ladd-boxar kombinerade med motorvärmare. Bidrag på ca 50% har erhållits, det som bedömts var värdehöjande har aktiverats netto och hälften av utgiften har bruttoredovisats, se Nyanskaffningar i not 8, Garage/parkering (periodiskt underhåll) not 4 samt Övrigt erhållna bidrag not 3.

Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	73 035	73 035
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	73 035	73 035
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-73 035	-68 044
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-4 991
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-73 035	-73 035
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800	
		2 800	2 800	
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31	
	Skattekonto	12 742	14 542	
	Momsavräkning	0	1 490	
	Klientmedel hos SBC	1 143 256	1 973 794	
	Räntekonto hos SBC	800 161	0	
		1 956 159	1 989 826	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31	
	Vid årets början	2 202 648	3 298 755	
	Reservering enligt stadgar	301 086	300 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 265 154	-1 396 107	
	Vid årets slut	1 238 580	2 202 648	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	Handelsbanken*	1,430 %	2 773 125	2 990 625
	Handelsbanken*	1,110 %	2 773 125	2 990 625
	Handelsbanken	0,780 %	5 340 000	5 700 000
	Handelsbanken	0,980 %	5 400 000	5 700 000
	Handelsbanken	0,930 %	6 000 000	7 360 000
	Summa skulder till kreditinstitut		22 286 250	24 741 250
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 426 250	-8 395 000
			15 860 000	16 346 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 011 250 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.

* Lånen förtidsomsattes 2022-03-17 till räntesats 1,99% samt villkorsändringsdag är 2027-03-31.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	64 427 000	64 427 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	120 000	119 999
	Sociala avgifter	37 704	37 700
	Ränta	36 801	45 818
	Avgifter och hyror	329 214	347 087
		523 719	550 604

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Se förvaltningsberättelsen under rubrik "Planerat underhåll".

Styrelsens underskrifter

Järfälla den / 2022

Mattias Hellenius
Ordförande

Sandra Gustavsson
Ledamot

Miklos Ingelgård
Ledamot

Magnus Klang
Ledamot

Anna Lidholm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Tony Salonen
BDO Mälardalen AB
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Astronomen för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Revisorers 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 revisionsred 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. Risken 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 Brf Astronomen för år 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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 revisions sed 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 revisions sed 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, se digital signering

BDO Mälardalen AB

Tony Salonen

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se