



Välkommen till årsredovisningen för Brf Astronomen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKÄLBY 3:1476	1991	Järfälla

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa i samarbete med Säkra AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 50 småhus.

Värdeåret är 1992.

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

Styrelsens sammansättning

Miklos Ingelgård	Kassör - Styrelseledamot
Anna Lidholm	Styrelseledamot
Jonatan Pinner	Styrelseledamot
Magnus Klang	Styrelseledamot
Mattias Hellenius	Ordförande
Mikael Millberg	Suppleant
Allan Jerjas	Suppleant

Valberedning

Valberedning har från årsmötet bestått av Jesper Gullberg.

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

Ola Olsson Revisor Kungsbron Borevision AB
Andreas Holman Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 1991 och sträcker sig fram till 2041. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2005-2006** ● Värmepumpar: Hälften utbytta varje år.
* Belysning i området: Byte eller komplettering av armatur på väggar på förråd och gemensamma garage- & carportlängor.
- 2007-2008** ● Målning av fasader: Målning av 26 hus år 2007 & 24 hus år 2008, inklusive boendes förråd. Under 2008 även garage- & carportslängor.
- 2009** ● Målning fönsterkarmar: Yttre sidorna.
- 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 klätterräddning till nedre del av området, vid flaggstången.
- 2012** ● Belysning i området: Komplettering vid garage- & carportslängor.
* Värmepannor: Översyn & service.
Energideklaration: Utförd för samtliga bostäder.
- 2013** ● Dränering komplettering: Baksidan på Astronomivägen 37-43.
- 2014** ● Tak: Behandling & inspektion. Borttagning av alger & mossor manuellt, samt besprutning med medel (förebyggande behandling). Komplettering takpannor.
- 2015** ● Tak: Komplettering takplåt och fallskydd för stegar på gavlar.
- 2015-2016** ● Fibernät TV, Bredband & Telefoni: Parallellt fibernät har lagts i samma kanalisation som tidigare kabel-TV-nät.
- 2016** ● Värmepumpar & ventilation: Service, rengöring och genomgång.
- 2017** ● Sopbehållare: Soplösning med underjordsbehållare (istället för i soprum).

- 2017-2018** ● Lekplatser: Kompletterande markarbete (byte underlag, div lekredskap mm).
- 2018** ● Tak - Behandling & inspektion: Påsprutning av medel som hindrar påväxt av alger & mossa på takets betongpannor, samt motverkar frostsprängningar.
- 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.
- 2020-2021** ● Laddboxar till bilar: Installation av laddboxar, inkl motorvärmarruttag till varje bostads carport eller garageplats. 36 st installerades år 2020 samt 14 st installerades år 2021.
- 2021** ● Radonmätning: I varje hus mättes radon både på botten- och ovanvåningarna. Mätperioden från hösten 2020 och till mars 2021. Alla hus låg under gränsvärden.
- 2022** ● * Energideklarationer: Utförd höst 2022 alla bostäder.
Sopsystem: Överenskommelse träffades med leverantör vid årsskiftet 2021-2022. Innebar ett kostnadsfritt utbyte och leverans 2022 av topp- och underjordsdelarna av sopkassunerna. De 2 tidigare DUO-kassunerna, 3+1 kbm, har bytts ut till 2 nya enkelkassuner á 5 kbm, numera bara avsedda för restavfall. Utbytet föranleddes av, egentligen redan från inköpet, av återkommande tömningsproblem för den tidigare DUO-lösningen. Utbytet möjliggjorde även en övergång tekniskt till en säkrare arbetsmiljö för tömning som numera sker genom ett 2-krokssystem, 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.
* Imkanal kök (OVK): Utförd under hösten 2022. Imkanalerna i köken rensades. Samtliga luftflöden uppmättes i husen inför energideklarationerna. Övriga ventilationskanaler planeras urlåsas/rengöras i samband med värmepumpsbyte.
* Tak - Behandling & inspektion: Påsprutning av medel som hindrar påväxt av alger & mossa på takets betongpannor, samt motverkar frostsprängningar. Intervall 4 år.
* 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.
- 2023** ● Värmepumpar: Samtliga byttes hösten då även respektive hushålls frånluftskanalssystem rengjordes och justerades.
- 2024** ● Gamla soprum ombyggt, tillfört nya ytskikt & innertak mm. Sedan inrett till litet gym som går att hyra av medlemmar efter separat avtal med föreningen.
- 2025-2026** ● Byte belysning inom området till LED-lampor

Planerade underhåll

- 2026** ● * Tak: Behandling & inspektion. Borttagning av alger & mossa manuellt, samt besprutning med medel (förebyggande behandling). Komplettering takpannor. Sker vart 4:e år för att undvika påväxt på våra takpannor av betong (förhindrar påväxt alger och mossa, frostsprängning mm).
* Värmepumpar: 3-årsservice
- 2026-2027** ● * Sopsystem: Komplettering kärl eller möjlighet att hushållsnära kunna slänga av fraktioner för glas, papper, metaller samt plaster.
* Vattenutkastare: Byte först vid behov enligt styrelsens beslut.
- 2028** ● Imkanaler kök (OVK): Planeras att göras i 6-årsintervall trots att det egentligen inte finns krav i småhus enl styrelsens tolkning av reglerna.
* Värmepumpar: 5-årsservice samt ventilationsinjustering
- 2032** ● Energideklaration: Samtliga bostäder, intervall 10 år.

Avtal med leverantörer

- * a) Ekonomisk förvaltning, inklusive avisering och inkasso. - SBC
- * b) Lägenhetsförteckning. Ta kontakt om ni ska sälja för mäklarblad etc. - SBC
- * c*
- * d) Värmepumpleverantör, Brf's serviceavtal. Om krånglar ta kontakt med styrelseledamot. Kontakt utan OK=risk boende får stå själva för utgift! - Kyl- & Värmepumpsservice AB
- * e*
- * f) Laddboxar. Se föreningens hemsida för mer information. Ta kontakt med leverantör om ni vill ha avtal om laddmöjlighet eller felanmälan. - Charge Node Europé AB (fd Opigo)
- * g*
- * h) Bredbandsuppkoppling. Se föreningens hemsida för mer information. Nyinflyttade får ta kontakt och hänvisa till "Gruppanslutning Brf Astronomen - Telenor
- * i) Fiber-TV: TV Bas Plus, ett antal kanaler ingår i månadsavgiften till föreningen. Se föreningens hemsida för information! Nyinflyttad se ovan - Telenor
- * j*
- * k) Uttag för fiber i bostad. Boende bör anlitas leverantören om fiberingång ska flyttas då den lätt går sönder! (Boendes eget ansvar och kostnad) - Sundbyberg Centralradioservice AB
- * l*
- * m) Snöröjning, ta kontakt mer styrelsen om problem. Sandlådor finns om boende önskar komplettera halkbekämpning. - Sundbybergs Transport & Åkeri AB
- * n*
- * o) Gräsklippning allmänna ytor. - Veteranpoolen AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Gemensamhetsanläggning: Järfälla Skälby GA:26

Samfälligheten förvaltar omfattar enskild väg inom området för föreningens adresser Astronomivägen 11-25 samt 29-43 utom 8 stycken gästparkeringar och de 6 pilträden däremellan som ägs av föreningen. Andelsägarna självförvaltar, dvs står för vad de som de själva beställer i tjänster. Föreningen har valt att anlita snöröjning och grusupptagning, men andra delägaren har inte historiskt velat var med och dela på någon av utgifterna för driften av vägen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

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 om det är möjligt. Det innebär att medlem varken ska räkna med att avgifterna kommer sänkas eller höjas. Detta gäller naturligtvis under förutsättning att ingen katastrofal oförutsedd händelse skulle inträffa.

-

Föreningen omsatte sista lånen som löpte med låg ränta i oktober 2025 och band hela den lånestocken på 5 MSEK på 2 år och till räntan 2,51%. Föreningen ligger nu helt med bundna lån utan någon ränteändring fram till mars 2027. För mer information hänvisas till noten senare i denna årsredovisning. Ingen förändring har skett i styrelsens målsättning vid nästa och kommande tillfällen för räntebindning att försöka förlänga lånen på relativ lång horisont (4-8 år), detta under förutsättning om det är möjligt och kan bedömas se gynnsamt ut vid de tillfällena.

-

Styrelsen vill även i år lugna att det trots oro i världen så anser inte styrelsen att det finns någon uppenbar fara att behöva höja avgifterna under 2026 till 2028.

Förändringar i avtal

Föreningen har förhandlat om avtal för Bredband och FiberTv och slutit billigare avtal med Telenor och därmed kunnat sänka föreningens utgifter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 89 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 242 806	4 192 030	4 093 171	4 125 431
Resultat efter fin. poster	798 615	1 124 130	1 402 873	964 920
Soliditet (%)	65	63	60	59
Yttre fond	1 502 715	1 217 561	869 705	983 909
Taxeringsvärde	115 952 000	115 952 000	100 362 000	100 362 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	717	705	709	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,4	97,0	100,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 021	3 269	3 623	3 599
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 021	3 269	3 623	3 599
Sparande / kvm totalyta, kr	329	360	371	365
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	22	11	9
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	35	29	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	62	58	40	38
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,61	2,20	1,35	1,21
Räntekänslighet (%)	4,21	4,64	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.

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

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

Kostnader för vatten (totalt 238 913 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	14 132 000	-	-	14 132 000
Fond, yttre underhåll	1 217 561	-	285 154	1 502 715
Kapitaltillskott	31 609	-	-	31 609
Balanserat resultat	16 846 413	1 124 130	-285 154	17 685 390
Årets resultat	1 124 130	-1 124 130	798 615	798 615
Eget kapital	33 351 714	0	798 615	34 150 329

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	18 033 246
Årets resultat	798 615
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-347 856
Totalt	18 484 005

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	8 021
Balanseras i ny räkning	18 492 026

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 242 807	4 192 030
Övriga rörelseintäkter	3	0	35 085
Summa rörelseintäkter		4 242 807	4 227 115
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 451 072	-1 406 028
Övriga externa kostnader	9	-180 539	-172 157
Personalkostnader	10	-233 600	-183 988
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 104 540	-904 312
Summa rörelsekostnader		-2 969 751	-2 666 485
RÖRELSERESULTAT		1 273 057	1 560 630
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 061	5 064
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-476 503	-441 563
Summa finansiella poster		-474 441	-436 499
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		798 615	1 124 130
ÅRETS RESULTAT		798 615	1 124 130

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	47 796 967	48 715 939
Markanläggningar	13	0	0
Maskiner och inventarier	14	3 343 946	3 529 514
Summa materiella anläggningstillgångar		51 140 913	52 245 453
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 143 713	52 248 253
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	21 153
Övriga fordringar	16	1 242 124	683 667
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	174 637	186 570
Summa kortfristiga fordringar		1 416 761	891 390
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 416 761	891 390
SUMMA TILLGÅNGAR		52 560 474	53 139 643

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 163 609	14 163 609
Fond för yttre underhåll		1 502 715	1 217 561
Summa bundet eget kapital		15 666 324	15 381 170
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		17 685 390	16 846 413
Årets resultat		798 615	1 124 130
Summa fritt eget kapital		18 484 005	17 970 544
SUMMA EGET KAPITAL		34 150 329	33 351 714
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	16 733 750	12 568 750
Summa långfristiga skulder		16 733 750	12 568 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	835 000	6 445 000
Leverantörsskulder		115 891	74 377
Skatteskulder		35 485	45 704
Övriga kortfristiga skulder		4 222	0
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	19	685 797	654 098
Summa kortfristiga skulder		1 676 395	7 219 179
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 560 474	53 139 643

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 273 057	1 560 630
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 104 540	904 312
	2 377 597	2 464 942
Erhållen ränta	2 061	5 064
Erlagd ränta	-472 155	-427 420
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 907 503	2 042 585
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	61 765	-210 039
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	62 868	-4 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 032 136	1 828 077
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-110 283
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-110 283
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 445 000	-2 055 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 445 000	-2 055 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	587 136	-337 206
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	628 311	965 517
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 215 447	628 311

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Astronomen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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, kabel-tv, 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 avskrivningstider tillämpas:

Laddstolpar	20,00 %
Stomme och grund	0,79 %
Yttertak	1,02 %
Fasader	4,55 %
Fönster	8,54 %
Stamledningar VA	4,02 %
Stamledningar Värme	1,45 %
Ventilation	3,79 %
El	4,55 %
Maskiner och inventarier	2-10 %

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

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	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 934 032	3 934 032
Vatten, moms	72 145	101 472
Kallvatten, moms	166 768	105 696
Elintäkter laddstolpe moms	42 112	31 042
Övriga serviceavgifter	17 200	8 400
Dröjsmålsränta	222	100
Pantsättningsavgift	5 865	3 963
Överlåtelseavgift	4 410	7 165
Administrativ avgift	49	147
Öres- och kronutjämning	4	12
Summa	4 242 807	4 192 030

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Försäkringsersättning	0	35 085
Summa	0	35 085

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	27 579	38 660
Gårdkostnader	4 673	11 536
Gemensamma utrymmen	10 774	12 574
Sophantering	15 436	14 680
Garage/parkering	755	0
Snöröjning/sandning	44 567	171 767
Förbrukningsmaterial	25	688
Summa	103 808	249 905

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Installationer	0	4 478
Dörrar och lås/porttele	0	3 888
Elinstallationer	3 360	0
Tak	4 688	20 286
Mark/gård/utemiljö	51 594	0
Summa	59 642	28 652

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	133	0
Gemensamma utrymmen	0	22 624
VVS	0	4 734
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	8 219
Mark/gård/utemiljö	0	27 125
Garage/parkering	7 888	0
Summa	8 021	62 702

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	135 728	129 661
Vatten	226 541	206 018
Sophämtning/renhållning	87 093	82 764
Grovsopor	6 260	13 350
Summa	455 622	431 792

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	142 668	11 866
Kabel-TV	29 180	0
Bredband	148 431	144 861
Fastighetsskatt	503 700	476 250
Summa	823 979	632 977

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 845	1 106
Tele- och datakommunikation	4 193	230
Inkassokostnader	741	1 045
Förvaltningskostnader	488	0
Revisionsarvoden extern revisor	29 831	30 458
Styrelseomkostnader	10 374	12 950
Fritids och trivselkostnader	0	4 264
Föreningskostnader	0	488
Förvaltningsarvode enl avtal	110 520	105 512
Överlåtelsekostnad	6 174	8 024
Pantsättningskostnad	7 938	6 020
Administration	1 660	1 371
Tidningar och facklitteratur	725	689
Bostadsrätterna Sverige	6 050	0
Summa	180 539	172 157

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	177 751	140 000
Arbetsgivaravgifter	55 849	43 988
Summa	233 600	183 988

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	476 500	441 394
Dröjsmålsränta	-0	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	3	169
Summa	476 503	441 563

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	70 885 833	70 833 605
Årets inköp	0	52 228
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	70 885 833	70 885 833
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-22 169 895	-21 447 279
Årets avskrivning	-918 972	-722 616
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 088 867	-22 169 895
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	47 796 967	48 715 939
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 200 000</i>	<i>1 200 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	60 992 000	60 992 000
Taxeringsvärde mark	54 960 000	54 960 000
Summa	115 952 000	115 952 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	213 180	213 180
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	213 180	213 180
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-213 180	-213 180
Utgående ackumulerad avskrivning	-213 180	-213 180
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 816 715	3 758 660
Årets inköp	0	58 055
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 816 715	3 816 715
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-287 201	-105 505
Årets avskrivning	-185 568	-181 696
Utgående ackumulerad avskrivning	-472 769	-287 201
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 343 946	3 529 514

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	13 275	30 107
Momsavräkning	0	10 260
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	13 402	14 989
Transaktionskonto	524 403	488 718
Borgo räntekonto	691 044	139 593
Summa	1 242 124	683 667

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	13 385	6 416
Förutbet försäkr premier	133 546	130 527
Förutbet kabel-TV	9 480	0
Förutbet bredband	18 226	49 627
Summa	174 637	186 570

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2031-10-30	4,30 %	4 800 000	4 800 000
Handelsbanken	2027-10-30	2,51 %	3 900 000	4 260 000
Handelsbanken	2027-03-30	1,99 %	1 950 000	2 150 000
Handelsbanken	2027-03-30	1,99 %	1 818 750	2 053 750
Stadshypotek	2025-03-17	3,44 %		450 000
Stadshypotek	2027-10-30	2,51 %	1 100 000	1 300 000
Stadshypotek	2027-10-30	2,68 %	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	2028-10-30	2,70 %	1 500 000	1 500 000
Summa			17 568 750	19 013 750
Varav kortfristig del			835 000	6 445 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 893 750 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	356	26 652
Uppl kostn el	13 883	14 586
Uppl kostn räntor	85 734	81 386
Uppl kostnad Sophämtning	3 917	1 106
Uppl kostnad arvoden	177 750	140 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	55 849	43 988
Förutbet hyror/avgifter	348 308	346 380
Summa	685 797	654 098

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	64 427 000	64 427 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Järfälla

Mattias Hellenius
Ordförande

Anna Lidholm
Styrelseledamot

Jonatan Pinner
Styrelseledamot

Magnus Klang
Styrelseledamot

Miklos Ingelgård
Kassör - Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbron Borevision AB
Ola Olsson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 20:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.04.2026 15:58

DOCUMENT ID:

rJmKzbHTbl

ENVELOPE ID:

rymFGZSaZe-rJmKzbHTbl

DOCUMENT NAME:

Brf Astronomen, 716421-5431 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

342590371cf56a6d737022c4027940c8ae9af6601e4f5b6162df635e8e2a1805ac95a73af9694adf65b67973e31928440ef72d78f5a819a5fc424fc9c254051c

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA LIDHOLM annahns@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 21:00 21.04.2026 20:59	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.114.106
2. MAGNUS KLANG maklg@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 08:18 21.04.2026 18:07	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.44
3. Miklos Mikael Gustav Ing elgård kassor@astronomen.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 21:34 22.04.2026 21:31	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.241.205
4. David Mattias Hellenius mattias.hellenius@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 14:49 27.04.2026 14:48	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.82.101
5. Jonatan Zvi Pinner jonatan.styrelsen@astronomen.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 14:54 27.04.2026 14:45	eID Low	Swedish BankID IP: 193.182.121.2
6. Ola Per Eric Olsson ola.olsson@kungsbronboresvision.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 20:19 29.04.2026 20:16	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.189.3

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this 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

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ASTRONOMEN för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ASTRONOMENS finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ASTRONOMEN för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 20:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.04.2026 15:58

DOCUMENT ID:

BJ7FMbBaWx

ENVELOPE ID:

B1GKzWr6-x-BJ7FMbBaWx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN AST
RONOMEN 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

0739f142d204429bf426f2060ff18aad6f42522d32c0fee3
a633f1768aef5f1639ebe9b660dd92e099d4fc171904db3
5cdaae4181b0f680a83ddf23d841c7930

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Per Eric Olsson	Signed	29.04.2026 20:18	eID	Swedish BankID
ola.olsson@kungsbronbor evision.se	Authenticated	29.04.2026 20:16	Low	IP: 85.230.189.3

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments 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

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