

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF V:A Galaxen 1
Org nr: 716420-3742



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF V:A Galaxen 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 360% till 434%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 567 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 556 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Steninge 8:592 i Sigtuna kommun med därpå 138 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Merkurigatan, Jupitergatan och Uranusgatan i Märsta.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Summa
Antal	4	4	62	55	13	138

Total tomtarea 70 077 m²

Bostäder bostadsrätt 15 223 m²

Total bostadsarea 15 223 m²

Årets taxeringsvärde 164 302 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 164 302 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk Förvaltning
Fortum Markets	Elförbrukning
Vattenfall	Elnät
Sigtunahem	Samfälld mark
Märsta Plåt & Bygg AB	Snöröjning
Com Hem AB	Kabel-TV
Inergi AB	Individuell mätning av vatten
Sigtuna Vatten & Renhållning	Vatten & Avfall
Iver AB	Datakommunikation
Securitas	Trygghetsavtal

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 530 tkr och planerat underhåll för 1 785 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades 2019 och visar på ett underhållsbehov på 976 tkr per år för de närmaste 10 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

A

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Filterbyte	32 013
El- och värmepannor	311 852
Huskropp utvändigt	11 625
Lekplats	1 429 375

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Erik Selöfalk	Ordförande	2020
Anders Larsson	Sekreterare	2020
Laszlo Piller	Vice ordförande, kassör	2020
Mathias Eriksson	Ledamot	2020
Panagiotis Fachouridis	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bill Persson	Suppleant	2020
Daniel Tabar	Suppleant	Avgått före konstituerande möte
Tomas Dahlström	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt Hellgren	2020
Kenneth Holm	2020

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD. Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från mars 2018 och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Det finns fortfarande en del oklarheter angående vad som får räknas med i avdragsgill ingående moms, och hur avdragsgill ingående moms ska beräknas i de fall som samma abonnemang används både för individuell och gemensam förbrukning, t.ex. vatten. Skatteverket har påtalat att de ska komma ut med praktisk information om hur förvaltare ska hantera detta under tidigt 2020. Föreningen har upplyst Skatteverket om att Föreningen håller på att se över sin historiska försäljning av el, vatten och andra nyttigheter och att föreningen avser att upprätta momsredovisning avseende IMD så fort detta är möjligt.

Kostnadsmässigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt eftersom den avdragsgilla ingående momsen i stort sett bör vara lika stor som den utgående momsen.

A

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 223 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 222 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 729 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	11 350	11 355	11 312	11 122	11 094
Resultat efter finansiella poster	989	1 654	-9 739	1 673	2 091
Soliditet %	6	6	5	11	10
Likviditet %	434	360	220	649	509
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	729	729	729	727	730
Driftkostnader, kr/m ²	323	296	1 037	248	207
Ränta, kr/m ²	212	203	203	242	269
Lån, kr/m ²	8 527	8 550	8 573	8 596	8 619

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	12 160 000	27 500	3 368 674	-9 199 988	1 654 461
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 654 461	-1 654 461
Reservering underhållsfond			1 150 000	-1 150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 760 327	1 760 327	
Årets resultat					989 194
Vid årets slut	12 160 000	27 500	2 758 347	-6 935 200	989 194

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 935 200
Årets resultat	989 194
Summa	-5 946 005

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	-1 678 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	1 784 865
Att balansera i ny räkning i kr	- 5 839 140

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 350 437	11 354 537
Övriga rörelseintäkter	Not 3	87 182	39 525
Summa rörelseintäkter		11 437 619	11 394 062
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 916 681	-4 504 634
Övriga externa kostnader	Not 5	-332 638	-320 919
Personalkostnader	Not 6	-398 202	-259 501
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 566 555	-1 566 555
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-6 501	0
Summa rörelsekostnader		-7 220 577	-6 651 609
Rörelseresultat		4 217 042	4 742 453
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	131	688
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-3 227 978	-3 088 681
Summa finansiella poster		-3 227 847	-3 087 992
Resultat efter finansiella poster		989 194	1 654 461
Årets resultat		989 194	1 654 461

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	130 884 534	132 451 089
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		130 884 534	132 451 089
Summa anläggningstillgångar		130 884 534	132 451 089
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	14 969	42 850
Övriga fordringar	Not 14	168 489	198 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	121 256	112 749
Summa kortfristiga fordringar		304 714	354 300
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	9 302 920	6 831 195
Summa kassa och bank		9 302 920	6 831 195
Summa omsättningstillgångar		9 607 634	7 185 495
Summa tillgångar		140 492 168	139 636 584

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 187 500	12 187 500
Fond för yttre underhåll		2 758 347	3 368 674
Summa bundet eget kapital		14 945 847	15 556 174
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 935 200	-9 199 988
Årets resultat		989 194	1 654 461
Summa fritt eget kapital		-5 946 005	-7 545 527
Summa eget kapital		8 999 841	8 010 647
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	129 279 857	129 629 857
Summa långfristiga skulder		129 279 857	129 629 857
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	350 000	350 000
Leverantörsskulder	Not 18	164 555	332 259
Skatteskulder	Not 19	276 648	180 931
Övriga skulder	Not 20	61 979	85 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 359 288	1 047 192
Summa kortfristiga skulder		2 212 470	1 996 080
Summa eget kapital och skulder		140 492 168	139 636 584

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	106
Markinventarier	Linjär	20
Bredband	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Λ

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	11 076 588	11 076 588
Rabatter	-1 300	-1 480
Vattenavgifter	275 149	279 429
Summa nettoomsättning	11 350 437	11 354 537

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	30 314	33 963
Fakturerade kostnader	2 284	5 400
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	11
Övriga rörelseintäkter	54 582	151
Summa övriga rörelseintäkter	87 182	39 525

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-1 784 865	-1 760 327
Reparationer	-529 729	-350 344
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 082 921	-1 085 868
Försäkringspremier	-244 122	-235 524
Kabel- och digital-TV	-212 263	-208 604
Serviceavtal	-24 804	-14 773
Obligatoriska besiktningar	-9 244	0
Bevakningskostnader	-6 075	-8 272
Snö- och halkbekämpning	-67 129	-62 421
Drift och förbrukning, övrigt	-56 250	0
Förbrukningsinventarier	-74 101	-62 370
Fordons- och maskinkostnader	-5 474	-673
Vatten	-638 231	-613 837
Fastighetsel	-24 329	-25 017
Sophantering och återvinning	-47 519	-41 464
Förvaltningsarvode drift	-109 625	-35 138
Summa driftkostnader	-4 916 681	-4 504 634

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-162 923	-163 296
Lokalkostnader	-3 575	-2 275
IT-kostnader	-32 010	-2 856
Företagsförsäkringar	0	-9 100
Övriga riskkostnader	-3 200	0
Arvode, yrkesrevisor	-16 500	-17 500
Övriga förvaltningskostnader	-14 425	-29 891
Kreditupplysningar	0	-10 150
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 641	-37 457
Representation	-17 388	0
Kontorsmateriel	-4 068	-2 940
Telefon och porto	-11 325	-12 947
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-908	-274
Tidskrifter och facklitteratur	-451	0
Konsultarvoden	0	-469
Bankkostnader	-4 318	-3 628
Advokat och rättegångskostnader	-24 319	-20 900
Övriga externa kostnader	-12 588	-7 237
Summa övriga externa kostnader	-332 638	-320 919

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-65 344	0
Sammanträdesarvoden	-55 000	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-185 250	-182 900
Övriga kostnadsersättningar	0	-22 236
Sociala kostnader	-92 608	-54 365
Summa personalkostnader	-398 202	-259 501

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 427 903	-1 427 903
Avskrivning Markinventarier	-6 602	-6 602
Avskrivning Anslutningsavgifter	-132 050	-132 050
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 566 555	-1 566 555

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga rörelsekostnader	-6 501	0
Summa övriga rörelsekostnader	-6 501	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	131	688
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	131	688

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-3 225 670	-3 087 491
Övriga räntekostnader	-2 308	-1 189
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 227 978	-3 088 681

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	150 762 729	150 762 729
Mark	1 600 000	1 600 000
Anslutningsavgifter	1 320 500	1 320 500
Markinventarier	470 047	470 047
	154 153 276	154 153 276
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	154 153 276	154 153 276
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-20 783 170	-19 355 268
Anslutningsavgifter	-528 200	-396 150
Markinventarier	-390 817	-384 214
	-21 702 187	-20 135 632
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 427 903	-1 427 903
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-132 050	-132 050
Årets avskrivning markinventarier	-6 602	-6 602
	-1 566 555	-1 566 555
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-23 268 742	-21 702 187
Restvärde enligt plan vid årets slut	130 884 534	132 451 089
Varav		
Byggnader	128 551 656	129 979 559
Mark	1 600 000	1 600 000
Anslutningsavgifter	660 250	792 300
Markinventarier	72 628	79 230
Taxeringsvärden		
Småhus	164 302 000	164 302 000
Totalt taxeringsvärde	164 302 000	164 302 000
<i>varav byggnader</i>	<i>111 310 000</i>	<i>111 310 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>52 992 000</i>	<i>52 992 000</i>

A

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	146 952	146 952
	146 952	146 952
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	146 952	146 952
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-146 952	-146 952
	-146 952	-146 952
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-146 952	-146 952
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-146 952	-146 952
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	14 969	42 850
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	14 969	42 850

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fordringar hos anställda	546	30 759
Skattekonto	167 943	167 943
Summa övriga fordringar	168 489	198 702

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	61 478	59 688
Förutbetalda driftkostnader	2 123	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	54 372	53 061
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 826	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	457	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	121 256	112 749

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	28 019	71 755
Transaktionskonto	9 274 902	6 759 440
Summa kassa och bank	9 302 920	6 831 195

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	129 629 857	129 979 857
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-350 000	-350 000
Långfristig skuld vid årets slut	129 279 857	129 629 857

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,27%	2020-04-28	25 826 912,00	0,00	0,00	25 826 912,00
SBAB	1,08%	2020-08-24	29 152 945,00	0,00	350 000,00	28 802 945,00
SWEDBANK	3,94%	2021-06-24	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
SWEDBANK	3,94%	2021-06-24	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
SWEDBANK	2,54%	2024-10-25	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
Summa			129 979 857,00	0,00	350 000,00	129 629 857,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 350 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2020. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	164 555	332 259
Summa leverantörsskulder	164 555	332 259

Not 19 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	82 206	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	1 099 379	1 085 868
Debiterad preliminärskatt	-904 937	-904 937
Summa skatteskulder	276 648	180 931

Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	61 979	62 478
Avräkning hyror och avgifter	0	3 930
Clearing	0	19 290
Summa övriga skulder	61 979	85 698

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	344 508	321 531
Upplupna driftskostnader	7 000	11 250
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	34 802	12 543
Upplupna elkostnader	5 893	845
Upplupna vattenavgifter	158 925	0
Upplupna kostnader för renhållning	4 424	0
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	1 368	0
Upplupna revisionsarvoden	16 500	16 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 231
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 100	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	780 767	677 542
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 359 288	1 047 192

Not 22 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	144 330 000	144 330 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Märsta 2020-04-05

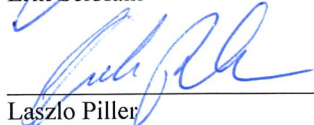
Ort och datum



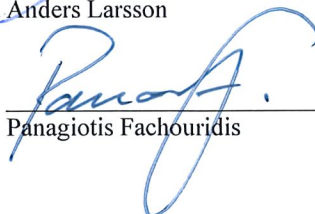
Erik Selöfalk



Anders Larsson



Laszlo Piller



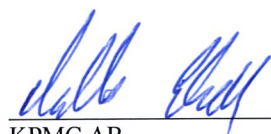
Panagiotis Fachouridis



Mathias Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

29/4 - 2020



KPMG AB

Mathias Eliöf

Revisionschef

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Västra Galaxen, org. nr 716420-3742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Västra Galaxen för år 2019.

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 Västra Galaxen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Uppsala den 29 april 2020

KPMG AB



Mattias Eklöf

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

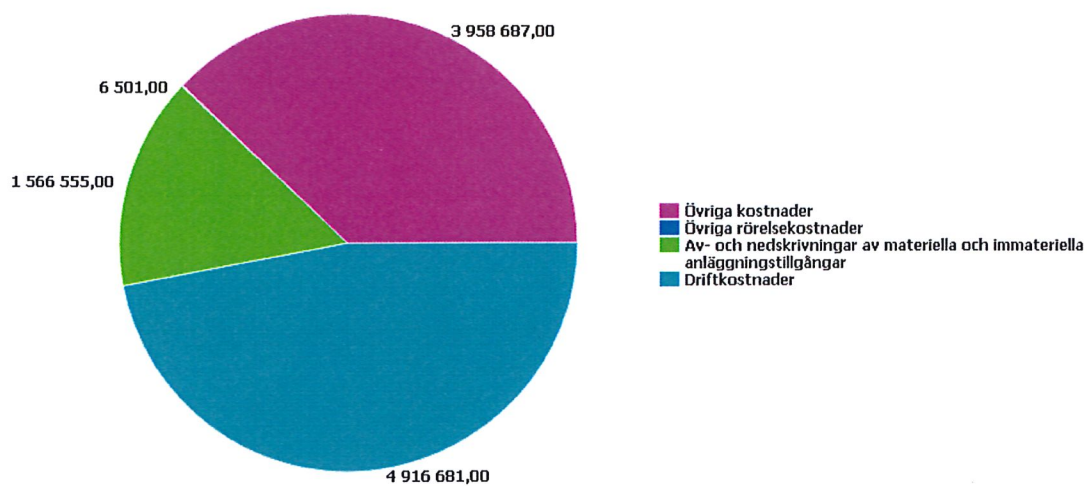
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

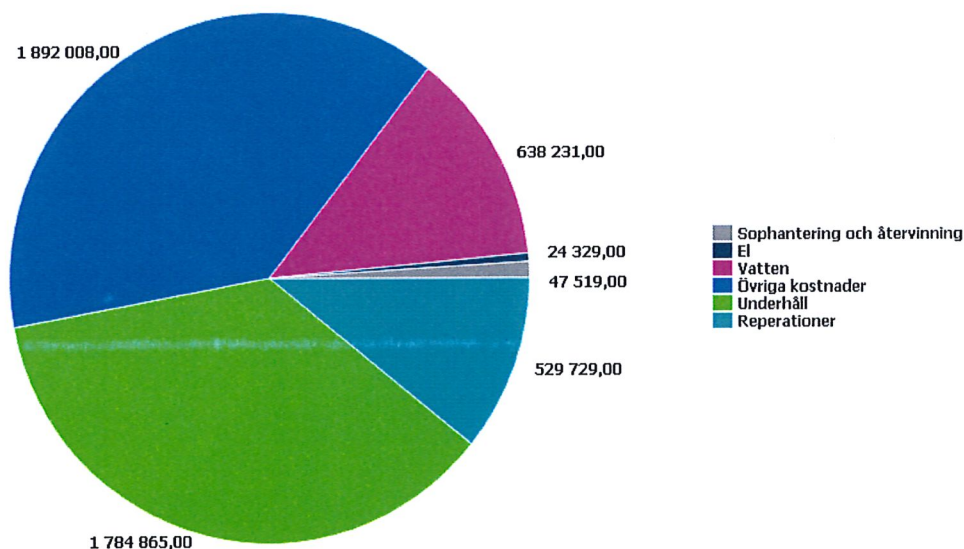
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 916 681	4 504 634
Övriga externa kostnader	332 638	320 919
Personalkostnader	398 202	259 501
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 566 555	1 566 555
Övriga rörelsekostnader	6 501	0
Finansiella poster	3 227 847	3 087 992
Summa kostnader	10 448 425	9 739 601



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	103 500	16 688
Trädgårdsskötsel extra debiterat	6 125	0
Serviceavtal	24 804	14 773
Inre skötsel/städ, extra	0	18 450
Obligatoriska besiktningkostnader	9 244	0
Bevakningskostnader	6 075	8 272
Snö- och halkbekämpning	67 129	62 421
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	106 486	52 404
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	35 573	15 166
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	9 250	10 726
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	98 593	19 179
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	39 377	26 690
Rep Installationer köpta tjänster Värme	59 338	30 092
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	65 285	83 037
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	54 018	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage &p-platser	13 251	5 813
Övriga Reparationer	1 933	0
Vattenskador	46 625	107 237
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	32 013	0
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	61 064
UH Installationer köpta tjänster Värme	311 852	400 213
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	11 625	1 092 050
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	1 429 375	207 000
Fastighetsel	24 329	25 017
Vatten	638 231	613 837
Sophämtning	47 519	35 001
Hyra container	0	6 464
Fastighetsförsäkring	244 122	235 524
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	212 263	208 604
Övriga fastighetskostnader	56 250	0
Fastighetsskatt	1 082 921	1 085 868
Förbrukningsinventarier	50 489	39 351
Förbrukningsmaterial	23 612	23 019
Reparation och underhåll av maskiner och andra tekniska anläggningar	1 478	673
Övriga kostnader för transportmedel	3 996	0
Summa driftkostnader	4 916 681	4 504 634



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2019-12-31	2018-12-31
BOA	15 203 kr/kvm	15 203 kr/kvm
Belopp i kr	2019	2018
Bevakningskostnader	0	1
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	14	14
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Fastighetsel	2	2
Fastighetsförsäkring	16	15
Fastighetsskatt	71	71
Förbrukningsinventarier	3	3
Förbrukningsmaterial	2	2
Hyra container	0	0
Inre skötsel/städ, extra	0	1
Obligatoriska besiktningskostnader	1	0
Personbilskostnader	0	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Målning & Tapetsering	0	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	1	1
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	3	2
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	4	5
Rep Installationer köpta tjänster Värme	4	2
Rep Installationer köpta tjänster Övrigt	0	0
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	7	3
Reparation och underhåll av maskiner och andra tekniska anläggningar	0	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage &p-platser	1	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	2	1
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	6	1
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	4	0
Reparation, utgift materialinköp, bostäder	0	0
Serviceavtal	2	1
Snö- och halkbekämpning	4	4
Sophämtning	3	2
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	0
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	4
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	0	0
UH Installationer köpta tjänster Värme	21	26
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	2	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	1	72
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	0	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	94	14
Underhåll, utgift för materialinköp, markytor	0	0
Uppvärmning	0	0
Vatten	42	40
Vattenskador	3	7
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	7	1
Övriga fastighetskostnader	4	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Summa driftkostnader	323,40	296,30

BRF V:A Galaxen 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF V:A Galaxen 1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

