

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

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  
räkensårsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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.

### 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

Standard	Antal
2 rum och kök	4
3 rum och kök	4
4 rum och kök	62
5 rum och kök	55
6 rum och kök	13
Summa	138

Total tomtarea 70 077 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 15 223 m<sup>2</sup>

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	Samfällid 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 454 tkr och planerat underhåll för 8 021 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.**

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
El- och värmepannor	249 750
Ventilationsåtgärder	17 075
Fönsterbyte	7 625 000
Utemiljö	128 764



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Erik Selöfalk	Ordförande	2022
Anders Larsson	Sekreterare	2022
Laszlo Piller	Kassör	2022
Mathias Eriksson	Ledamot	2022
Panagiotis Fachouridis	Ledamot	2021

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Bill Persson	Suppleant	2021
Esin Bugdayli	Suppleant	2021
Daniel Tabar	Suppleant	Avgått 2020-07-21

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG	Auktoriserad revisor	2021

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Bengt Hellgren	2021
Kenneth Holm	2021

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 222 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 220 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 2020 uppgick i genomsnitt till 728 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	11 321	11 350	11 355	11 312	11 122
Resultat efter finansiella poster	-5 015	989	1 654	-9 739	1 673
Soliditet %	3	6	6	5	11
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	6	434	360	220	649
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	228	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	728	729	729	729	727
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	717	323	296	1 037	248
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	213	212	203	203	242
Lån, kr/m <sup>2</sup>	8 492	8 527	8 550	8 573	8 596

\*Fr. o. m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2016-2019 inte är jämförbara med 2020.

**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	2 758 347	-6 935 200	989 194
Disposition enl. årsstämmbeslut				989 194	-989 194
Reservering underhållsfond enl. stämmbeslut			1 678 000	-1 678 000	
Ianspråktagande av underhållsfond enl. stämmbeslut			-1 784 865	1 784 865	
Reservering underhållsfond			1 678 000	-1 678 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-4 329 482	4 329 482	
Årets resultat					-5 015 472
<b>Vid årets slut</b>	<b>12 160 000</b>	<b>27 500</b>	<b>0</b>	<b>-3 187 659</b>	<b>-5 015 472</b>

Föreningen har under året antagit nya stadgar. Tidigare år har stämman fattat beslut kring avsättning och ianspråktagande av underhållsfond, men enligt de nya stadgarna ska avsättning ske med det belopp som anges i föreningens underhållsplan.

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 839 140
Årets resultat	-5 015 472
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 678 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 329 482
<b>Summa</b>	<b>-8 203 131</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 8 203 131

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





# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	11 321 322	11 350 437
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 265	87 182
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 371 587</b>	<b>11 437 619</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-10 908 392	-4 916 681
Övriga externa kostnader	Not 5	-377 618	-332 638
Personalkostnader	Not 6	-294 348	-398 202
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 568 355	-1 566 555
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-6 501
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 148 714</b>	<b>-7 220 577</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 777 127</b>	<b>4 217 042</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	467	131
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-3 238 813	-3 227 978
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 238 346</b>	<b>-3 227 847</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 015 472</b>	<b>989 194</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 015 472</b>	<b>989 194</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	129 317 979	130 884 534
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	52 206	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>129 370 185</b>	<b>130 884 534</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>129 370 185</b>	<b>130 884 534</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	36 237	14 969
Övriga fordringar	Not 14	85 737	168 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	137 299	121 256
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>259 273</b>	<b>304 714</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	6 687 672	9 302 920
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 687 672</b>	<b>9 302 920</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 946 945</b>	<b>9 607 634</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>136 317 129</b>	<b>140 492 168</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	12 187 500	12 187 500	
Fond för yttre underhåll	0	2 758 347	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12 187 500</b>	<b>14 945 847</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-3 187 659	-6 935 200	
Årets resultat	-5 015 472	989 194	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-8 203 131</b>	<b>-5 946 005</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 984 369</b>	<b>8 999 841</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	25 000 000	129 279 857
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 000 000</b>	<b>129 279 857</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	104 279 857	350 000
Leverantörsskulder	Not 18	196 404	164 555
Skatteskulder	Not 19	173 917	276 648
Övriga skulder	Not 20	66 896	61 979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	2 615 686	1 359 288
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>107 332 760</b>	<b>2 212 470</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>136 317 129</b>	<b>140 492 168</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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
Datorer	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

#### Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	11 076 588	11 076 588
Rabatter	-1 300	-1 300
Vattenavgifter	246 034	275 149
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>11 321 322</b>	<b>11 350 437</b>

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	28 295	30 314
Fakturerade kostnader	3 436	2 284
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	6	2
Övriga rörelseintäkter	18 528	54 582
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>50 265</b>	<b>87 182</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-8 020 589	-1 784 865
Reparationer	-453 587	-529 729
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 140 061	-1 082 921
Försäkringspremier	-257 888	-244 122
Kabel- och digital-TV	-217 493	-212 263
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 505	0
Serviceavtal	-29 246	-24 804
Obligatoriska besiktningar	-3 219	-9 244
Bevakningskostnader	-8 493	-6 075
Snö- och halkbekämpning	-23 125	-67 129
Drift och förbrukning, övrigt	0	-56 250
Förbrukningsinventarier	-34 102	-74 101
Fordons- och maskinkostnader	-538	-5 474
Vatten	-614 348	-638 231
Fastighetsel	-31 976	-24 329
Sophantering och återvinning	-41 709	-47 519
Förvaltningsarvode drift	-17 513	-109 625
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-10 908 392</b>	<b>-4 916 681</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-172 508	-162 923
Lokalkostnader	0	-3 575
IT-kostnader	-25 566	-32 010
Övriga riskkostnader	-3 200	-3 200
Arvode, yrkesrevisorer	-17 875	-16 500
Övriga förvaltningskostnader	-31 827	-14 425
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 941	-24 641
Representation	-12 212	-17 388
Kontorsmateriel	-3 977	-4 068
Telefon och porto	-11 992	-11 325
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-908
Tidskrifter och facklitteratur	-451	-451
Köpta tjänster	-25 000	0
Bankkostnader	-3 820	-4 318
Advokat och rättegångskostnader	-43 250	-24 319
Övriga externa kostnader	0	-12 588
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-377 618</b>	<b>-332 638</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-65 344
Sammanträdesarvoden	-63 000	-55 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-164 350	-185 250
Sociala kostnader	-66 998	-92 608
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-294 348</b>	<b>-398 202</b>

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 427 903	-1 427 903
Avskrivning Markinventarier	-6 602	-6 602
Avskrivning Anslutningsavgifter	-132 050	-132 050
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 800	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 568 355</b>	<b>-1 566 555</b>

**Not 8 Övriga rörelsekostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga rörelsekostnader	0	-6 501
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>0</b>	<b>-6 501</b>



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	467	131
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>467</b>	<b>131</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-3 238 479	-3 225 670
Övriga räntekostnader	-334	-2 308
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-3 238 813</b>	<b>-3 227 978</b>



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
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
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>154 153 276</b>	<b>154 153 276</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-22 211 073	-20 783 170
Anslutningsavgifter	-660 250	-528 200
Markinventarier	-397 419	-390 817
	<b>-23 268 742</b>	<b>-21 702 187</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 427 903	-1 427 903
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-132 050	-132 050
Årets avskrivning markinventarier	-6 602	-6 602
	<b>-1 566 555</b>	<b>-1 566 555</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-24 835 297</b>	<b>-23 268 742</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>129 317 979</b>	<b>130 884 534</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	127 123 753	128 551 656
Mark	1 600 000	1 600 000
Anslutningsavgifter	528 200	660 250
Markinventarier	66 026	72 628
<b>Taxeringsvärden</b>		
Småhus	164 302 000	164 302 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>164 302 000</b>	<b>164 302 000</b>
<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>





**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	146 952	146 952
	<b>146 952</b>	<b>146 952</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Datorer	54 006	0
	<b>54 006</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>200 958</b>	<b>146 952</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-146 952	-146 952
	<b>-146 952</b>	<b>-146 952</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Datorer	-1 800	0
	<b>-1 800</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-146 952	-146 952
Datorer	-1 800	0
	<b>-148 752</b>	<b>-146 952</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>52 206</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Datorer	52 206	0

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	24 149	14 969
Kundfordringar	12 088	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>36 237</b>	<b>14 969</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Fordringar hos anställda	0	546
Skattekonto	85 737	167 943
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>85 737</b>	<b>168 489</b>



**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	65 470	61 478
Förutbetalda driftkostnader	2 216	2 123
Förutbetalt förvaltningsarvode	11 136	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	55 092	54 372
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 385	2 826
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	457
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>137 299</b>	<b>121 256</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	17 277	28 019
Transaktionskonto	6 670 394	9 274 902
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 687 672</b>	<b>9 302 920</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	129 279 857	129 629 857
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-350 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-104 279 857	-
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>25 000 000</b>	<b>129 279 857</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
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	0,83%	2021-07-28	25 826 912,00	0,00	0,00	25 826 912,00
SBAB	0,88%	2021-08-24	28 802 945,00	0,00	350 000,00	28 452 945,00
SWEDBANK	2,54%	2024-10-25	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>129 629 857,00</b>	<b>0,00</b>	<b>350 000,00</b>	<b>129 279 857,00</b>

\*Senast kända räntesatser

*Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra fyra lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld*

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	196 404	164 555
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>196 404</b>	<b>164 555</b>



**Not 19 Skatteskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	113 016	82 206
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	1 139 220	1 099 379
Debiterad preliminärskatt	-1 078 319	-904 937
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>173 917</b>	<b>276 648</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	66 896	61 979
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>66 896</b>	<b>61 979</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	317 248	344 508
Upplupna driftskostnader	22 396	7 000
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 427 315	34 802
Upplupna elkostnader	4 898	5 893
Upplupna vattenavgifter	0	158 925
Upplupna kostnader för renhållning	9 000	4 424
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	1 465	1 368
Upplupna revisionsarvoden	17 500	16 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 250	5 100
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	809 614	780 767
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 615 686</b>	<b>1 359 288</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
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

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Erik Selöfalk

\_\_\_\_\_  
Anders Larsson

\_\_\_\_\_  
Laszlo Piller

\_\_\_\_\_  
Mathias Eriksson

\_\_\_\_\_  
Panagiotis Fachouridis

Vår revisionsberättelse har lämnats den

\_\_\_\_\_  
Mattias Eklöf, Auktoriserad revisor KPMG



# Verifikat

Transaktion 09222115557447134890

## Dokument

### Brf Västra Galaxen, Årsredovisning 2020

Huvuddokument

27 sidor

Startades 2021-05-20 10:21:24 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-05-21 13:42:29 CEST (+0200)

## Initierare

### Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

## Signerande parter

### Anders Larsson (AL)

BRF V:A Galaxen 1 (Sekreterare)

anders.larsson@brfvg1.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANDERS LARSSON"

Signerade 2021-05-20 14:15:19 CEST (+0200)

### Mathias Eriksson (ME1)

BRF V:A Galaxen 1 (Ledamot)

mathias.eriksson@brfvg1.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"OLOF MATHIAS ERIKSSON"

Signerade 2021-05-20 11:32:39 CEST (+0200)

### Panagiotis Fachouridis (PF)

BRF V:A Galaxen 1 (Ledamot)

panos.fachouridis@brfvg1.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"PANAGIOTIS FACHOURIDIS"

Signerade 2021-05-20 20:30:09 CEST (+0200)

### Laszlo Piller (LP)

BRF V:A Galaxen 1 (Kassör)

laszlo.piller@brfvg1.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Laszlo Piller"

Signerade 2021-05-20 19:56:55 CEST (+0200)

Erik Selöfalk (ES)

Mattias Eklöf (ME2)



# Verifikat

Transaktion 09222115557447134890

BRF V:A Galaxen 1 (Ordförande)  
*erik.selofalk@brfv1.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK  
OLOF SELÖFALK"*

*Signerade 2021-05-20 10:27:50 CEST (+0200)*

BRF V:A Galaxen 1 (Auktoriserad revisor, KPMG)  
*Mattias.Eklof@kpmg.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars  
Mattias Eklöf"*

*Signerade 2021-05-21 13:42:29 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF V:A Galaxen 1, org. nr 716420-3742

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF V:A Galaxen 1 för år 2020.

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 2020 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 V:A Galaxen 1 för år 2020 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns 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 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 förlöpande 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 revisionsred 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 revisionsred 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 21 maj 2021

KPMG AB

DocuSigned by:

Mattias Eklöf

02F4219382A6402...  
Mattias Eklöf

Auktoriserad revisor



**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 439781C6F9024501A8200C88AD2ABA2A	Status: Completed
Subject: Please DocuSign: 190986884 Revisionsberättelse Bostadsrättsförening 2020.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 2	Signatures: 1
Certificate Pages: 2	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Mattias Eklöf
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	mattias.eklof@kpmg.se
	IP Address: 195.84.56.2

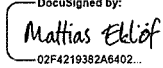
**Record Tracking**

Status: Original	Holder: Mattias Eklöf	Location: DocuSign
5/21/2021 1:53:29 PM	mattias.eklof@kpmg.se	

**Signer Events**

Mattias Eklöf  
mattias.eklof@kpmg.se  
KPMG AB  
Security Level: Email, Account Authentication (None)

**Signature**

DocuSigned by:  
  
02F4219392A6402...  
Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 195.84.56.2

**Timestamp**

Sent: 5/21/2021 1:54:01 PM  
Viewed: 5/21/2021 1:55:03 PM  
Signed: 5/21/2021 1:55:10 PM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: SE\_BANKID  
Transaction Unique ID: e51b81ef-e3f2-5d2d-8043-20266443c8a2  
Country of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 5/21/2021 1:54:53 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:  
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	5/21/2021 1:54:01 PM
Certified Delivered	Security Checked	5/21/2021 1:55:03 PM
Signing Complete	Security Checked	5/21/2021 1:55:10 PM
Completed	Security Checked	5/21/2021 1:55:10 PM

**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**

---

# 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 skuldtyngd 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

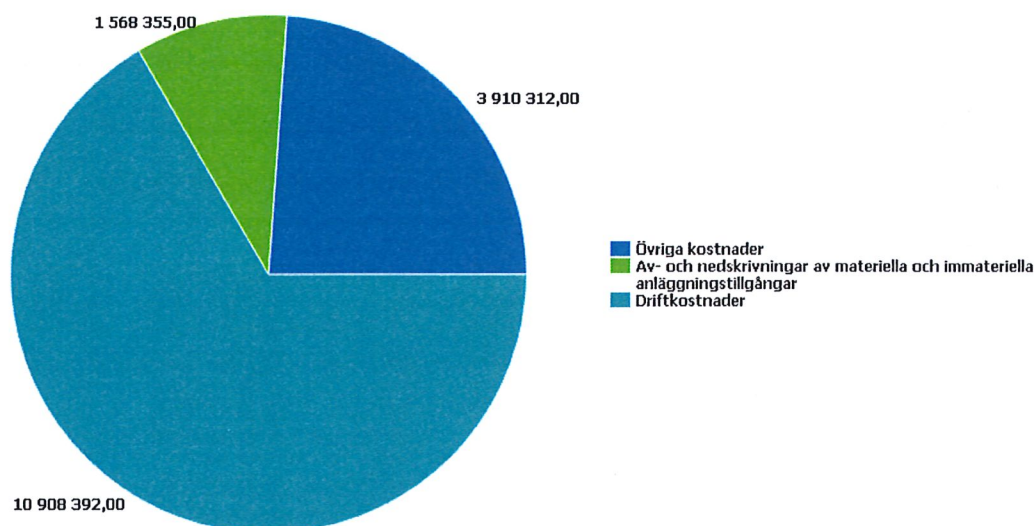
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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



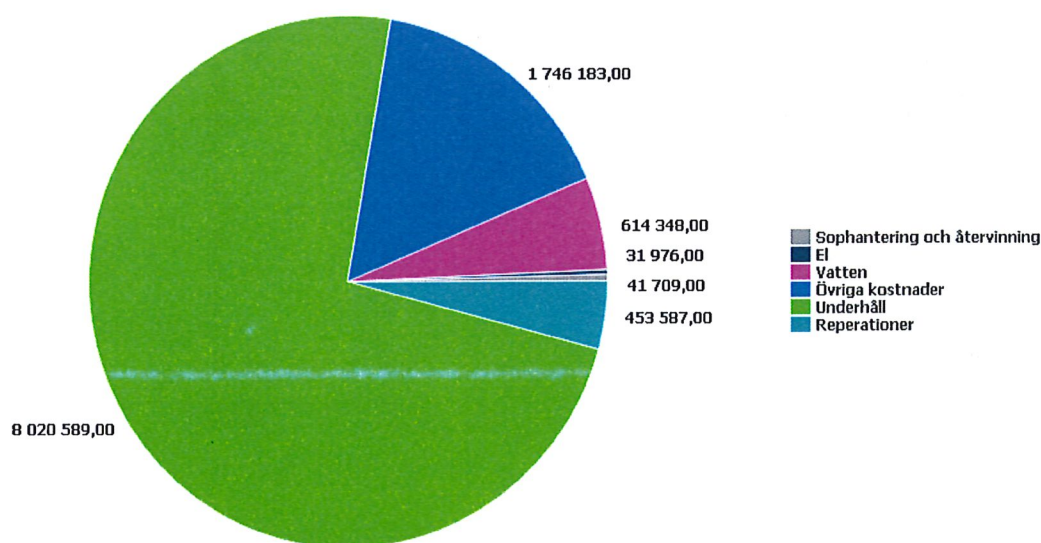
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	10 908 392	4 916 681
Övriga externa kostnader	377 618	332 638
Personalkostnader	294 348	398 202
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 568 355	1 566 555
Övriga rörelsekostnader	0	6 501
Finansiella poster	3 238 346	3 227 847
<b>Summa kostnader</b>	<b>16 387 060</b>	<b>10 448 425</b>



## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	14 263	103 500
Trädgårdsskötsel extra debiterat	3 250	6 125
Systematiskt brandskyddsarbete	14 505	0
Serviceavtal	29 246	24 804
Obligatoriska besiktningkostnader	3 219	9 244
Bevakningskostnader	8 493	6 075
Snö- och halkbekämpning	23 125	67 129
Rep bostäder utg för köpta tj	78 185	106 486
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2 327	35 573
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	3 121	9 250
Rep installationer utg för köpta tj	16 929	98 593
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	76 355	39 377
Rep install utg för köpta tj Värme	34 328	59 338
Rep install utg för köpta tj Ventilation	93 271	65 285
Rep huskropp utg för köpta tj	19 198	0
Rep markytor utg för köpta tj	3 047	54 018
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	4 533	13 251
Övriga Reparationer	0	1 933
Vattenskador	122 292	46 625
UH bostäder utg för köpta tj	0	32 013
UH installationer utg för köpta tj Värme	249 750	311 852
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	17 075	0
UH huskropp utg för köpta tj	7 625 000	11 625
UH Markytor utg för köpta tj	128 764	1 429 375
Fastighetsel	31 976	24 329
Vatten	614 348	638 231
Sophämtning	41 709	47 519
Fastighetsförsäkring	257 888	244 122
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	217 493	212 263
Övriga fastighetskostnader	0	56 250
Fastighetsskatt	1 140 061	1 082 921
Förbrukningsinventarier	0	50 489
Förbrukningsmaterial	34 102	23 612
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	0	1 478
Övriga kostnader för transportmedel	538	3 996
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>10 908 392</b>	<b>4 916 681</b>



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2020-12-31	2019-12-31
BOA	15 223 kr/kvm	15 223 kr/kvm
<b>Belopp i kr</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Bevakningskostnader	1	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	14	14
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Fastighetsel	2	2
Fastighetsförsäkring	17	16
Fastighetsskatt	75	71
Förbrukningsinventarier	0	3
Förbrukningsmaterial	2	2
Hyra container	0	0
Inre skötsel/städ extra	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	1
Personbilskostnader	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	5	7
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	1
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	2
Rep huskropp utg för köpta tj	1	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	5	3
Rep install utg för köpta tj Ventilation	6	4
Rep install utg för köpta tj Värme	2	4
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	1	6
Rep markytor utg för köpta tj	0	4
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	0	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	0
Serviceavtal	2	2
Snö- och halkbekämpning	2	4
Sophämtning	3	3
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	2
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	501	1
UH installationer utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	1	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	16	20
UH Markytor utg för köpta tj	8	94
UH markytor utg för mtrl inköp	0	0
Uppvärmning	0	0
Vatten	40	42
Vattenskador	8	3
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	1	7
Övriga fastighetskostnader	0	4
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>716,57</b>	<b>322,98</b>





---

# 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](http://www.riksbyggen.se)

