



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Östra Galaxen 5



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Östra Galaxen 5 med säte i Sigtuna kommun org.nr. 716418-0387 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-04-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Steninge 8:316	1985-01-01	1983

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
29	p-platser	62
1	garageplatser	0
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 205
Totalt 102 objekt		7 267

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 40 st 3 rok, 15 st 4 rok, 11 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Roger Eriksson	Ordförande	2021-10-07	
Sven-Erik Selander	Ledamot	2018-12-24	2023-06-13
Sven-Erik Selander	Suppleant	2023-08-26	
Elisabet Ollikainen	Ledamot	2016-05-01	
Åke Löving	Ledamot	2022-02-17	
Patrik Ers	Ledamot	2023-08-26	
Patrik Ers	Suppleant	2022-08-21	2023-06-13
Annicka Wennberg	Ledamot	2023-08-26	
Paulina Jezyna	Ledamot	2021-10-07	2023-06-13
Jenny Gustavsson	Suppleant	2021-05-31	
Laura Samuelsson	Suppleant	2023-08-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Åke löving, Patrik ers, Jenny Gustafsson, Laura Samuelsson, Sven-Erik Selander.

Roger Eriksson avgår som ordförande (fortsätter som ledamot).

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Elisabet Ollikainen, Åke Löving, Roger Eriksson, Annicka Wennberg.

Revisorer har varit: En utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Christian Tellgren-Roth och Sven-Erik Larsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13 . På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 3%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningen har under året påbörjat nymålning av husen. Underhållet förväntas enligt planering bli slutfört under 2024.

Under 2023 Har vi tvättat 36 hus samt målat 15st och utfört panelbyte på 15st (arbetet fortsätter).

Vi har även bytt diverse varmvattenberedare (4), takfläktar (2) samt element (6).

Vi i styrelsen har lagt ner ett stort arbete kring garagerenoveringen samt utemiljön som kommer påbörjas nu 2024.

Vi har bytt driften av utemiljö från Sweax till Hsb så nu hanterar Hsb det mesta åt oss, vi har haft 3 försäkringsärenden angående vattenskador.

Det har även utförts en Ovk besiktning samt besiktning av lekplatsen och akuta åtgärder lekplats.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen planerar framöver garagereovering, underhåll fasader, takreovering, uppfräschning samlingslokalen, lekplatsen samt energioptimering i garaget.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 114 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 114.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019**
Sparande, kr/kvm	224	350	349	400	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 296	5 353	5 409	5 466	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 296	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	8	8	0
Energikostnad, kr/kvm	48	42	41	41	0
Årsavgifter, kr/kvm	695	680	680	680	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	770	708	710	701	0
Nettoomsättning, tkr	5 176	5 083	5 112	5 053	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-819	1 552	-798	1 327	0
Soliditet, %	20	21	19	20	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Upplysning vid förlust: Årets negativa resultat beror främst på höga driftkostnader i jämförelse med föregående år, främst gällande posten för planerat underhåll. Detta grundar sig främst i att föreningen följer K2-regelverket och redovisar de flesta underhåll som direkta kostnader och inte tillämpar komponentavskrivning liksom K3-regelverket. Trots årets höga underhållskostnad och negativa resultat har föreningen försättningsvis mycket god likviditet samt bibehålls ett stabilt sparande inför framtida underhåll.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett

indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	242 481	0	0	242 481
Upplåtelseavgifter, kr	473 245	0	0	473 245
Underhållsfond, kr	3 075 739	0	-20 744	3 054 995
S:a bundet eget kapital, kr	3 791 465	0	-20 744	3 770 721
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 301 948	1 551 538	20 744	6 874 230
Årets resultat, kr	1 551 538	-1 551 538	-819 440	-819 440
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 853 486	0	-798 696	6 054 790
S:a eget kapital, kr	10 644 951	0	-819 440	9 825 511

- * Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 119 193 kr samt ianspråktagande skett med 139 937 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 874 230
Årets resultat, kr	-819 440
Reservation till underhållsfond, kr	-119 193
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 603 422
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 539 019

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 539 019
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 176 391	5 076 836
Övriga rörelseintäkter	Not 3	374 538	5 771
Summa Rörelseintäkter		5 550 929	5 082 607
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 368 127	-2 092 924
Övriga externa kostnader	Not 5	-456 424	-69 228
Personalkostnader	Not 6	-60 580	-71 897
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-830 714	-830 714
Summa Rörelsekostnader		-5 715 845	-3 064 763
Rörelseresultat		-164 916	2 017 844
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	165 746	48 911
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-820 271	-515 217
Summa Finansiella poster		-654 525	-466 307
Resultat efter finansiella poster		-819 440	1 551 538
Resultat före skatt		-819 440	1 551 538
Årets resultat		-819 440	1 551 538

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	35 227 018	36 057 732
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		35 227 018	36 057 732
Summa Anläggningstillgångar		35 227 018	36 057 732

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		22 356	-740
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	6 395 161	7 056 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	457 773	104 580
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		6 875 291	7 160 470

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	7 160 667	6 970 134
<i>Summa Kassa och bank</i>		7 160 667	6 970 134
Summa Omsättningstillgångar		14 035 958	14 130 604

Summa Tillgångar		49 262 976	50 188 336
-------------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	715 726	715 726
Fond för yttre underhåll	3 054 995	3 075 739
Summa Bundet eget kapital	3 770 721	3 791 465

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 874 230	5 301 948
Årets resultat	-819 440	1 551 538
Summa Fritt eget kapital	6 054 789	6 853 486

Summa Eget kapital

9 825 510

10 644 951

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	27 420 062	38 156 062
Summa Långfristiga skulder		27 420 062	38 156 062

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		10 736 000	409 000
Leverantörsskulder		509 453	237 306
Skatteskulder		104 976	136 397
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	12 804	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	654 171	604 621
Summa Kortfristiga skulder		12 017 404	1 387 324

Summa Skulder

39 437 466

39 543 386

Summa Eget kapital och skulder

49 262 976

50 188 336

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -164 916 2 017 844

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 830 714 830 714

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

830 714 830 714

Erhållen ränta 165 746 48 911

Erlagd ränta -832 295 -503 954

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-750 2 393 515

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -373 818 74 704

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 315 104 -73 096

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-58 714 1 608

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-59 464 2 395 122

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -409 000 -409 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -409 000 -409 000

Årets kassaflöde

-468 464 1 986 122

Likvida medel vid årets början **14 024 238 12 038 116**

Likvida medel vid årets slut **13 555 774 14 024 238**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler. Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftskostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 007 765	4 897 596
	Hyror garage och parkeringsplatser	100 000	95 850
	Hyror förbrukningsbaserad	8 822	30 476
	Hyror informationsöverföring	73 440	73 440
	Hyror övrigt	0	3 295
	Övriga primära intäkter	-1 386	-13 021
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 188 641	5 087 636
	Avgiftsbortfall	-12 250	-10 800
	<i>Summa</i>	-12 250	-10 800
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 176 391	5 076 836
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	348 020	0
	Övriga sekundära intäkter	26 518	5 771
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	374 538	5 771
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-154 775	-58 740
	Snö och halk-bekämpning	-91 467	-46 039
	Reparationer	-232 269	-205 327
	Planerat underhåll	-1 603 422	-139 937
	Försäringsskador	-503 660	-3 871
	El	-89 842	-87 507
	Vatten	-257 617	-247 787
	Sophämtning	-255 061	-239 176
	Fastighetsförsäkring	-180 819	-158 884
	Kabel-TV och bredband	-89 120	-80 885
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-662 372	-638 928
	Förvaltningsavtalskostnader	-247 704	-185 843
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 368 127	-2 092 924

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-20 613
	Administrationskostnader	-24 073	-26 946
	Extern revision	-12 125	-12 500
	Övriga förvaltningskostnader	-420 226	-9 169
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-456 424	-69 228
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-46 500	-55 900
	Sociala avgifter	-14 080	-15 997
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-60 580	-71 897
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 410	3 742
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	162 336	45 169
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	165 746	48 911
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-817 991	-513 225
	Övriga räntekostnader	-2 280	-1 992
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-820 271	-515 217

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 731 683	39 731 683
	Ingående anskaffningsvärde mark	14 688 880	14 688 880
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	54 420 563	54 420 563
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 362 831	-17 532 117
	Årets avskrivningar	-830 714	-830 714
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-19 193 545	-18 362 831
	Utgående redovisat värde	35 227 018	36 057 732
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	55 668 000	55 668 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	40 464 000	40 464 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	96 132 000	96 132 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	52 336 800	52 336 800
	Varav i eget förvar	-5 100 000	-5 100 000
	Summa	47 236 800	47 236 800
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	6 395 106	7 054 104
	Skattekonto	55	2 526
	Summa Övriga fordringar	6 395 161	7 056 630
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	457 773	104 580
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	457 773	104 580
Not 12	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	1 985	162
	Bankkonto 1	2 709 197	2 629 914
	Bankkonto 2	1 206 872	1 180 375
	Bankkonto 3	3 242 614	3 159 683
	Summa Kassa och bank	7 160 667	6 970 134

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	SBAB	3,28%	2027-09-10	7 036 062	0
	SBAB	3,46%	2027-11-12	10 704 000	0
	SBAB	1,06%	2024-12-06	10 736 000	409 000
	SBAB	1,01%	2026-09-25	9 680 000	0
				38 156 062	409 000
	Långfristig del			27 420 062	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			10 736 000	
	Kortfristig del			10 736 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			409 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 636 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,13%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31		2022-12-31	
	<i>Övriga skulder</i>				
	Övriga kortfristiga skulder		12 804	0	
	<i>Summa Övriga skulder</i>		12 804	0	
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31		2022-12-31	
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter		378 294	418 095	
	Upplupna räntekostnader		0	12 024	
	Övriga upplupna kostnader		275 877	174 502	
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		654 171	604 621	

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Östra Galaxen 5, org.nr. 716418-0387

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östra Galaxen 5 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Östra Galaxen 5 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.