

Årsredovisning för

# **Brf Östra Galaxen 5**

716418-0387

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Östra Galaxen 5, 716418-0387, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning.  
Upplåtelsen omfattar även mark som ligger i anslutning till föreningens hus.

## Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Steninge 8:316 i Sigtuna kommun. Taxeringsvärdet är 71 274 tkr, varav byggnadsvärdet är 43 194 tkr och markvärdet 28 080 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

- 6 st 2 rum och kök
- 40 st 3 rum och kök
- 15 st 4 rum och kök
- 11 st 5 rum och kök

Kategori	Antal objekt	Totalyta
Bostäder	72	7 205
Lokaler	1	
		<hr/>
		7 205

## Förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns med HSB Norra Stor-Stockholm.

## Medlemsinformation

### Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Alexander Hantosi

Elisabeth Ollikainen

Ulla Söderberg

Sven-Eric Selander

Fredrik Hytnäs

Linda Adamsson

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Styrelsesuppleanter

Ingela Forsberg

Denise Philipsson

## Firmatecknare

Firmatecknare har varit Alexander Hantosi, Elisabeth Ollikainen, Ulla Söderberg, Sven-Eric Selander och Fredrik Hyttmä, två i förening.

## Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 112 medlemmar fördelade på 72 bostadsrätter.

## Revisorer

Stämman har utsett Niclas Wärenfeldt, BoRevision AB som revisor.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	6 746	5 114	5 277	5 308	5 406
Årets resultat, tkr	2 402	1 195	1 381	1 303	559
Fond för yttre underhåll, tkr	4 809	4 182	2 782	1 582	982
Belåning, kr/kvm totalyta	5 523	5 718	5 775	5 971	6 026
Räntekänslighet*	8	-	-	-	-
Soliditet, %	17	13	11	8	5
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	680	680	715	715	734
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	582	-	-	-	-

\*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

\*\*Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	242 481	473 245	4 182 349	68 446	1 195 266
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			626 998	568 268	-1 195 266
Årets resultat					2 402 282
	<b>242 481</b>	<b>473 245</b>	<b>4 809 347</b>	<b>636 714</b>	<b>2 402 282</b>

## Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Lantmäteriet har i december 2018 fattat beslut om ändring av samfälligheten ga:21 och parkeringsgaraget. Beslutet innebär att föreningen tar över hela parkeringsgaraget och lämnar i byte termogaragen och uteplatserna till den nybildade samfälligheten ga:39. Ändringen har medfört en intäkt från andelsägare i ga:39 om totalt ca 1,6 MKR. Ersättningen avser för föreningen kommande kostnader för nödvändig renovering av parkeringsgaraget.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 mars 2019.

Stämman beslutade om ett fast arvode till styrelsen på 40 000 kr att inom sig fördela.

## Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 13 protokollförda sammanträden.

## Ombyggnad och underhåll

### Årets underhåll 2019

- Byggarbeten, såsom byte/reparation av fasader har genomförts. Omfattande målning av hus har skett i föreningens regi. Ingen målning har skett av föreningens medlemmar under året.
- Löpande underhåll genomfört som har omfattat ex.vis stamspolning, byten av takfläktar, elradiatorer och varmvattenberedare.

### Aktiviteter 2019

- Vår och höststädningar har genomförts
- Styrelsen har gett ut infoblad under året
- Påbörjat upphandling av reparationer av parkeringsgarage

## Överlåtelse

Av föreningens 72 bostadslägenheter har 8 st överlåtits under året. I detta antal ingår även överlåtelse inom familjen samt arv och gåva.

## Budget för nästa räkenskapsår

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tiden. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

### Avgifter

- Ingen höjning av avgiften är planerad 2020.

### Budget för 2020

- Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella kostnader med - 4 261. Det budgeterade negativa resultatet beror på en planerad garagerenovering under 2020.

## Planerade underhåll och investeringar

### Kommande underhåll och investeringar 2020

- Reparation/målning av hus- och förrådsfasader
- Planteringar innanför byggtimmermurar
- Genomförande av upphandling och reparation av garagetaket

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	636 714
Årets resultat	<u>2 402 282</u>
	3 038 996
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	3 038 996
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	959 177
Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt budget	<u>-2 000 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	1 998 173
<b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	4 809 347
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>1 040 823</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	5 850 170

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 745 740	5 114 097
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 848 404	-1 627 941
Planerat underhåll	4	-959 177	-773 002
Övriga externa kostnader		-63 004	-9 789
Personalkostnader	5	-50 654	-49 088
Avskrivningar	6	-830 714	-860 525
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 751 953</b>	<b>-3 320 345</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 993 787</b>	<b>1 793 752</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	28 607	23 080
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-620 112	-621 566
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-591 505</b>	<b>-598 486</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 402 282</b>	<b>1 195 266</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och ombyggnader	9	23 860 994	24 691 708
Mark		14 688 880	14 688 880
		<u>38 549 874</u>	<u>39 380 588</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>38 549 874</u>	<u>39 380 588</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 655	9 084
Avräkningskonto HSB		3 843 544	767 377
Övriga fordringar	10	141 818	53 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	138 654	144 991
		<u>4 125 671</u>	<u>974 814</u>
<i>Kassa och bank</i>	12	6 831 333	6 776 912
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>10 957 004</u>	<u>7 751 726</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>49 506 878</u>	<u>47 132 314</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		715 726	715 726
Fond för yttre underhåll		4 809 347	4 182 349
		<u>5 525 073</u>	<u>4 898 075</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		636 714	68 446
Årets resultat		2 402 282	1 195 266
		<u>3 038 996</u>	<u>1 263 712</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>8 564 069</u>	<u>6 161 787</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	13	39 383 062	39 792 062
		<u>39 383 062</u>	<u>39 792 062</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	409 000	409 000
Leverantörsskulder		364 152	253 040
Skatteskulder		282 586	167 196
Övriga skulder	15	-	36 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	504 009	313 116
		<u>1 559 747</u>	<u>1 178 465</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>49 506 878</u>	<u>47 132 314</u>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 402 282	1 195 266
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	830 714	860 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 232 996	2 055 791
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-74 690	-59 673
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	381 282	300 577
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 539 588</b>	<b>2 296 695</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av långfristiga skulder	-409 000	-1 409 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-409 000</b>	<b>-1 409 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 130 588</b>	<b>887 695</b>
Likvida medel vid årets början	7 544 289	6 656 594
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>10 674 877</b>	<b>7 544 289</b>
<b>Likvida medel</b>		
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	3 843 544	767 377
Kassa och bank	6 831 333	6 776 912
	<b>10 674 877</b>	<b>7 544 289</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 62 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Avskr.plan</b>	<b>%</b>	<b>Slutår</b>
Byggnader	Linjär	1,60	2063
Ombyggnader	Linjär	3 - 10	

#### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

#### Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 7 212 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 46 308 tkr. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsskatt motsvarande 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	4 897 596	4 898 234
Hysesintäkter garage och p-platser	48 881	43 100
Försäkringsersättning	-	105 466
*Ersättning Lantmäteriets beslut	1 697 355	-
Intäkter vatten	36 912	14 408
Övriga intäkter	64 996	52 889
	<b>6 745 740</b>	<b>5 114 097</b>
	<b>6 745 740</b>	<b>5 114 097</b>

\*Ersättning enligt lantmäteriets beslut, Östra Galaxen 4.

### Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	7 993	-
Löpande underhåll	179 911	274 538
El	94 369	76 455
Vatten	205 439	222 863
Sophämtning	153 681	165 778
Fastighetsförsäkring	126 050	116 447
Förvaltningskostnader	208 217	137 869
Extern revision	12 000	11 119
Kabel-TV	76 516	56 081
Fastighetsskatt	525 567	534 555
Vinterskötsel	53 813	19 283
Förrättningskostnad, Lantmäteriet	163 205	-
Övrig drift	41 643	12 953
	<b>1 848 404</b>	<b>1 627 941</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	688 457	-
Utfört underhåll installationer	75 000	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt	195 720	-
Utfört underhåll mark	-	11 250
Utfört underhåll övrigt	-	761 752
	<b>959 177</b>	<b>773 002</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	40 000	16 600
Övriga arvoden och ersättningar	-	23 400
Social kostnader	10 654	9 088
	<b>50 654</b>	<b>49 088</b>

### Not 6 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	830 714	860 525
	<b>830 714</b>	<b>860 525</b>

### Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter bankkonto	26 042	15 272
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 409	195
Övriga ränteintäkter	156	7 613
	<b>28 607</b>	<b>23 080</b>

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	614 562	615 636
Övriga räntekostnader	5 550	5 930
	<b>620 112</b>	<b>621 566</b>

### Not 9 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	39 731 683	39 731 683
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>39 731 683</b>	<b>39 731 683</b>

#### *Akkumulerade avskrivningar enligt plan:*

-Vid årets början	-15 039 976	-14 179 450
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-830 713	-860 525
	<b>-15 870 689</b>	<b>-15 039 975</b>

<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>23 860 994</b>	<b>24 691 708</b>
--	-------------------	-------------------

#### *Taxeringsvärde*

Byggnader - bostäder	43 194 000	43 194 000
Byggnader - lokaler	-	-
	<b>43 194 000</b>	<b>43 194 000</b>

Mark - bostäder	28 080 000	28 080 000
Mark - lokaler	-	-
	<b>28 080 000</b>	<b>28 080 000</b>

<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>71 274 000</b>	<b>71 274 000</b>
-----------------------------	-------------------	-------------------

### Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	141 818	3 463
Övriga kortfristiga fordringar	-	49 899
	<b>141 818</b>	<b>53 362</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	-	18 941
Fastighetsförsäkring	138 654	126 050
	<b>138 654</b>	<b>144 991</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	962	723
Resursbank	2 576 046	2 560 682
Swedbank	1 134 338	1 106 199
SBAB	3 119 987	3 109 308
	<b>6 831 333</b>	<b>6 776 912</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	22601717	1,54	2021-09-16	10 120 000	10 230 000
SBAB	22601776	1,06	2024-12-06	11 224 000	11 346 000
SBAB	22601792	1,65	2022-12-09	11 236 000	11 369 000
SBAB	27235247	1,04	2020-08-27	7 212 062	7 256 062
				<u>39 792 062</u>	<u>40 201 062</u>

Nästa års beräknade amortering	-409 000	-409 000
--------------------------------	----------	----------

<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>39 383 062</b>	<b>39 792 062</b>
---	-------------------	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	37 747 062	38 156 062
---	------------	------------

### Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	52 337 300	52 337 300
Varav obelånade	<u>-5 100 500</u>	<u>-5 100 500</u>
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	47 236 800	47 236 800

### Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	409 000	409 000
	<u>409 000</u>	<u>409 000</u>

### Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga kortfristiga skulder	-	36 113
	<u>-</u>	<u>36 113</u>

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	341 454	284 532
Upplupna räntekostnader	3 827	1 712
Upplupen el	11 708	9 809
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>147 020</u>	<u>17 063</u>
	<b>504 009</b>	<b>313 116</b>

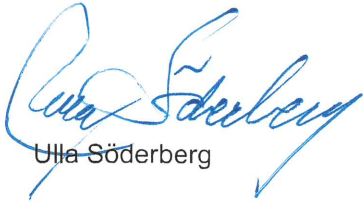
Märsta 2020-03-31



Alexander Hantosi



Elisabeth Ollikainen



Ulla Söderberg



Sven-Eric Selander

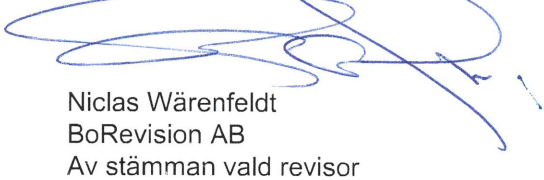


Fredrik Hytnäs



Linda Adamsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-04-12



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB  
Av stämman vald revisor

# 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 2019.

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 2019 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.

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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 identifierar.



## 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 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 överträdelser 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.

Uppsala den 12/4 2020



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor