

**Årsredovisning**  
för  
**BRF Vintergatan 1**

769610-6041

Räkenskapsåret

2019-09-01 – 2020-08-31

Styrelsen för BRF Vintergatan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året, dvs 2.500kr per månad, och säsongsjusteringen blir 4.050kr per månad, under perioden november till april och 950kr under perioden maj till oktober

#### *Föreningens ändamål*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### *Grundfakta om föreningen*

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-09-27 och nuvarande stadgar registrerades 2013-01-08 hos Bolagsverket.

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

#### *Styrelsen*

Matz Ekman	Ordförande
Peter Langvardt	Ledamot
Lisbeth Ekman	Ledamot
Lars-Erik Langvardt	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Stefan Mott, Karlstad      Ordinarie Extern

**Valberedning**

Therese Langvardt

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-09

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Malung-Sälen Västra Sälen 5:504	2007	Malung-Sälens kommun

Brf Vintergatan 1, med organisationsnummer 769610-6041

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna.

I föräkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

**Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 1995 och består av 8 st en- och tvåvåningsbyggnader

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 596 m<sup>2</sup>, varav 1 596 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

**Lägenheter**

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

**Föreningens ekonomi**

Förändring likvida medel	2019/20	2018/19
Likvida medel vid årets början	11 503 873	2 014 720

**Inbetalningar**

Rörelseintäkter	755 277	9 733 532
Finansiella intäkter	15 324	15 128
Minskning kortfristiga fordringar	0	9 870
Ökning av kortfristiga skulder	1 158 050	1 904 790
Minskning av värde på marken	0	993 213

**Utbetalningar**

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 214 279	1 166 150
Finansiella kostnader, skatt	0	1 981 490
Ökning av kortfristiga fordringar	1 809 020	1 040
Minskning av kortfristiga skulder	0	0
Likvida medel vid årets slut*	6 409 232	11 503 873

Årets förändring av likvida medel

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har under räkenskapsåret gjort en omfattande renovering, bestående i att vi bytt ut alla ytterdörrar, skidförrådsdörrar, bytt samtliga fönster och altandörrar. Vidare har all dålig ytterpanel bytts ut och fasaden har målats i en ny kulör. Allt trä i förstutrapporna inkl dåligt trä i stolpar mm runt dessa, har bytts ut till nytt fräscht. Hängrännor och stuprör har bytts ut.

Vidare har det monterats nya husnummerskyltar, nya dörrstopp, nya sparkskydd samt nya entrélampor.

Dessa omfattande reparationer och underhållsarbeten har fått till följd att föreningen redovisat en betydande förlust per bokslutsdagen 2020-08-31. Dessa kostnader har i styrelsens förslag till vinstdisposition i sin helhet ianspråktagits mot föreningens fond för yttre reparation och underhåll.

Det som återstår under hösten 2020 är att byta trappsteg till övervåningarna, (till en ljuddämpande variant), byta låssystem, samt montera snörasskydd på de tak som idag saknar dessa skydd.

Medlemsinformation har skickats ut till samtliga medlemmar vid 3 tillfällen.

***Medlemsinformation***

Medlemslägenheter: 21 st Överlåtelser under året: 0 st  
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.  
Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28  
Tillkommande medlemmar: 0  
Avgående medlemmar: 0  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
Nettoomsättning	630	630	617	605
Resultat efter finansiella poster	-4 626	8 401	-125	-23
Soliditet (%)	92	95	99	100

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	38 860 000	420 000	-405 221	6 419 128	<b>45 293 907</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		5 045 000	1 374 128		<b>6 419 128</b>
Årets resultat				-6 419 128	<b>-6 419 128</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>38 860 000</b>	<b>5 465 000</b>	<b>968 907</b>	<b>-4 625 570</b>	<b>40 668 337</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	968 906
årets förlust	-4 625 570
	<b>-3 656 664</b>
behandlas så att ianspråktagande av yttre fonden i ny räkning överföres	-4 626 000
	969 336
	<b>-3 656 664</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		629 999	630 000
Övriga rörelseintäkter		125 277	9 103 532
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>755 276</b>	<b>9 733 532</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-4 775 264	-1 090 038
Personalkostnader		-439 015	-76 112
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-181 891	-181 891
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 396 170</b>	<b>-1 348 041</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 640 894</b>	<b>8 385 491</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 612	15 420
Räntekostnader och liknande resultatposter		-288	-292
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>15 324</b>	<b>15 128</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 625 570</b>	<b>8 400 619</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets markförsäljning		0	-1 981 491
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 625 570</b>	<b>6 419 128</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	1	35 592 676	35 763 661
Inventarier, verktyg och installationer	2	106 131	117 037
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 698 807</b>	<b>35 880 698</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 698 807</b>	<b>35 880 698</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		21 975	15 200
Övriga fordringar		1 801 608	143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 790	35 018
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 859 373</b>	<b>50 361</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 409 233	11 503 873
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 409 233</b>	<b>11 503 873</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 268 606</b>	<b>11 554 234</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>43 967 413</b>	<b>47 434 932</b>



## Balansräkning

Not

2020-08-31

2019-08-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

38 860 000

38 860 000

Fond för yttre underhåll

5 465 000

420 000

**Summa bundet eget kapital**

**44 325 000**

**39 280 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

968 906

-405 222

Årets resultat

-4 625 570

6 419 128

**Summa fritt eget kapital**

**-3 656 664**

**6 013 906**

**Summa eget kapital**

**40 668 336**

**45 293 906**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

999 195

0

Skatteskulder

1 981 491

1 981 491

Övriga skulder

20 463

3 188

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

297 928

156 347

**Summa kortfristiga skulder**

**3 299 077**

**2 141 026**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**43 967 413**

**47 434 932**

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: 15 år på inventarier och 200 år på fastigheten fr o m ombildningen 2007.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

**Not 1 Byggnader och mark**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	34 197 000	34 197 000
Mark	3 669 781	4 663 000
Försäljning mark	0	-993 219
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 866 781</b>	<b>37 866 781</b>
Ingående avskrivningar	-2 103 120	-1 932 135
Årets avskrivningar	-170 985	-170 985
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 274 105</b>	<b>-2 103 120</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 592 676</b>	<b>35 763 661</b>
Taxeringsvärden byggnader	12 800 000	12 800 000
Taxeringsvärden mark	3 232 000	3 232 000
	<b>16 032 000</b>	<b>16 032 000</b>

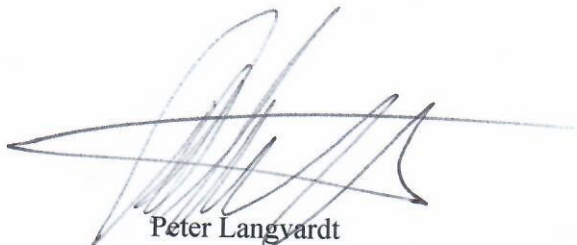
**Not 2 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	163 589	163 589
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>163 589</b>	<b>163 589</b>
Ingående avskrivningar	-46 552	-35 646
Årets avskrivningar	-10 906	-10 906
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-57 458</b>	<b>-46 552</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>106 131</b>	<b>117 037</b>

Sälen den 8 oktober 2020



Matz Ekman  
Ordförande



Peter Langvardt



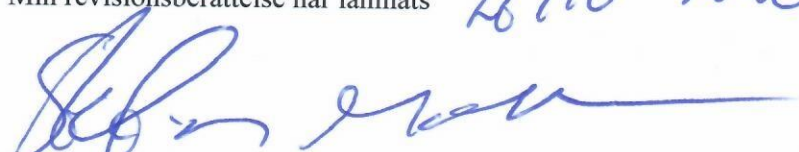
Lars-Eric Langvardt



Lisbeth Ekman

Min revisionsberättelse har lämnats

26/10-2020



Stefan Mott  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Vintergatan 1

Org.nr 769610-6041

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vintergatan 1 för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

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 2020-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *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.

### *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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Vintergatan 1 för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

#### **Revisorans 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:

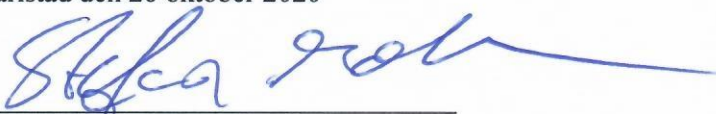
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad den 26 oktober 2020



Stefan Mott  
Godkänd revisor