

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Galileo

769634-5748

Räkenskapsåret

2018-07-01 – 2019-06-30

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Galileo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

Sidan 3.....	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Sidan 6.....	RESULTATRÄKNING
Sidan 7.....	BALANSRÄKNING
Sidan 9.....	NOTER
Sidan 12.....	UNDERSKRIFTER



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-06-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-04-10. Föreningens säte är Stockholm. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastighet

Bostadsrättsföreningen Galileo förvärvade 2017-06-30 fastigheten Adlern Mindre 26 med adress Vegagatan 6-6A i STOCKHOLM. Byggår är 1897 och ombyggnadsår är 1979-81. Taxeringsvärdet uppgår till 35 600 000 kronor, varav byggnadsvärdet är 12 000 000 kronor. Tillhörande mark ägs av föreningen och är således inte disponerad som tomträtt.

Lägenheter och lokaler

Föreningen har 13 lägenheter fördelade på två byggnader om 4 respektive 5 våningar.

11 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsytan uppgår till 996 kvm, varav för bostadsrätter 858 kvm.

I källaren finns driftsutrymmen, lägenhetsförråd och tvättstuga.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholm Stads Brandförsäkringskontor.

Förvaltning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två ledamöter i förening.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB.

Den tekniska förvaltningen sköts i möjligaste mån av medlemmarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Extrastämma hölls 2018-09-10 för beslut om att ansöka om bygglov för balkonger.

Ordinarie stämma hölls 2018-11-20. Styrelsens sammansättning blev enligt följande:

Sofie Werner	Ordförande
Elise Junehag	Ledamot
Olenka Eriksson Lahovary	Ledamot
Clara Bohlin	Ledamot
Lennart Bengtsson Uller	Suppleant

Till revisor valdes Ann-Marlene Jonsson.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Till valberedning utsågs Stephen Jarrett.

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda möten.

Övriga händelser under året är:

- Tvist har uppstått med medlem som anser sig ha lidit skada i samband med överlåtelse av bostadsrätt. Bakgrunden är att en av den aktuella lägenhetens två terrasser har uppförts utan bygglov samt med en konstruktion som är ifrågasatt, bland annat då den försvårar föreningens underhåll av huset. De tekniker som styrelsen har konsulterat menar att takterrassen inte torde utgöra någon omedelbar fara, men att den på sikt bör rivras. Eftersom anläggningen är äldre än 10 år finns inte någon omedelbar risk för rivningsföreläggande, men avsaknaden av bygglov innebär risker för framtida juridiska problem för föreningen, bland annat den dag en takrenovering skulle bli aktuell. Medlemmen anser att han har fått för lite betalt för bostadsrätten och hävdar att detta är i anledning av styrelsens agerande i frågan. Medlemmen har inlett rättegång i domstol mot styrelseledamöterna personligen samt mot Urban Werner, som har styrelsens uppdrag att hantera terrassärendet. Anspråket uppgår till 2 mkr.
- Ett av föreningens bundna lån på 2 923 000 kr omsattes på 2 år till 2021-06-23 till ränta 0,73%. Det ska jämföras med tidigare bunden ränta på 1,35%.
- Brandskyddskontroll av fastigheten

MEDLEMSINFORMATION

Ingen medlem har lämnat föreningen och 2 medlemmar har tillkommit.

Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 15 och vid årets slut till 17 personer.

2 lägenheter har under året överlåtits.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019-06-30	2018-06-30	2017-06-30	2016-06-30
Nettoomsättning	618 566	710 262	-	-
Resultat efter finansiella poster	-168 631	65 321	-	-
Soliditet %	85	85	-	-
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	562	562	-	-
Belåning kr/kvm boyta	9 416	9 512	-	-

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 196 000	26 400	-26 400	65 321	53 261 321
Reservering fond för yttre underhåll		26 400	-26 400		
Balanseras i ny räkning			65 321	-65 321	
Årets resultat				-168 631	-168 631
Belopp vid årets utgång	53 196 000	52 800	12 521	-168 631	53 092 690

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	12 521
Årets resultat	-168 631
Totalt	-156 110

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering Fond för yttre underhåll	35 600
Balanseras i ny räkning	-191 710
Totalt	156 110

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

RESULTATRÄKNING

		2018-07-01 2019-06-30	2017-04-10 2018-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	618 566	710 262
Övriga rörelseintäkter		6 844	2 880
Summa rörelseintäkter		625 410	713 142
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-325 196	-315 120
Övriga externa kostnader	Not 3	-208 907	-80 956
Personalkostnader	Not 4	-3 517	-585
Avskrivningar och nedskrivningar	Not 5	-124 131	-124 131
Summa Rörelsekostnader		-661 751	-520 792
Rörelseresultat		-36 341	192 350
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	Not 6	2 019	0
Räntekostnader och liknande poster	Not 7	-134 309	-127 029
Summa Finansiella poster		-132 290	-127 029
Resultat efter finansiella poster		-168 631	65 321
Årets Resultat		-168 631	65 321

BALANSRÄKNING

		2019-06-30	2018-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Fastighet	Not 8	60 748 548	60 870 747
Inventarier & verktyg	Not 9	34 770	36 702
Summa Materiella anläggningstillgångar		60 783 318	60 907 449
Summa Anläggningstillgångar		60 783 318	60 907 449
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifter och hyror		110 940	110 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	30 649	27 632
Summa Kortfristiga fordringar		141 589	137 870
<i>Kassa och Bank</i>			
Kassa och Bank	Not 11	1 788 005	1 859 280
Summa Kassa och Bank		1 788 005	1 859 280
Summa Omsättningstillgångar		1 929 594	2 001 165
Summa Tillgångar		62 712 912	62 904 599

BALANSRÄKNING

	2019-06-30	2018-06-30
Eget kapital och skulder		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	53 196 000	53 196 000
Fond för yttre underhåll	52 800	26 400
<i>Summa bundet eget kapital</i>	53 248 800	53 222 400
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	12 521	-26 400
Årets resultat	-168 631	65 321
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-156 110	38 921
Summa eget kapital	53 092 690	53 261 321
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 6 359 000	6 455 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	6 359 000	6 455 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	11 444	11 192
Kortfristig del av långsiktiga skulder	Not 12 3 019 000	3 019 000
Skatteskulder	891	2 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 229 887	155 412
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	3 261 222	3 188 278
Summa Eget kapital och skulder	62 712 912	62 904 599



NOTER

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

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad: 0,5 %.

Byggnadsförbättringar: 5 %.

Installationer, inventarier och verktyg: 5 %

Reservering till Fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Samtliga belopp är angivna i svenska kronor om ingenting annat anges.

I samband med bokslutet upptäcktes ett periodiseringsfel. Felet innebär att 44 727 kronor tillhörande hyresintäkter för året redovisas som intäkt föregående år och därmed blev förutbetalda hyror 44 727 kronor lägre. Motsvarande fel gäller för fastighetsavgiften med en kostnad om 6 689 kronor.

	2018-07-01 2019-06-30	2017-04-10 2018-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Månadsavgifter	482 520	482 520
Hysesintäkter	134 883	221 655
Överlåtelseavgifter	1 163	3 378
Pantsättningsavgifter	0	2 709
Summa nettoomsättning	618 566	710 262
Not 2 Drift		
El	-30 033	-26 235
Kabel-Tv	-6 547	-6 562
Uppvärmning	-182 734	-189 620
Vatten & avlopp	-17 810	-20 771
Lokaltillbehör	-4 013	-6 196
Snöröjning	-10 222	-6 875
Sophämtning	-33 892	-32 400
Reparationer och underhåll lokaler	0	-19 133
Lokalvård	-19 232	-4 459
Övriga lokalkostnader	-19 250	0
Övriga förbrukningsinventarier	-1 463	0
Reparationer och underhåll bostäder	0	-2 869
Summa drift	-325 196	-315 120



NOTER

	2018-07-01 2019-06-30	2017-04-10 2018-06-30
Not 3 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial	-129	0
Porto	-250	0
Fastighetsförsäkring	-24 807	-24 807
Medlemsavgift branschorganisation	-2 571	0
Revision	-6 250	-6 250
Övriga förvaltningskostnader	-99	-1 639
Redovisningstjänster	-29 101	-21 500
Konsultarvoden	-43 188	0
Bankkostnader	-2 670	-2 718
Juristkostnader	-89 150	0
Fastighetsavgift	-10 692	-24 042
Summa övriga externa kostnader	-208 907	-80 956
Not 4 Personalkostnader		
Sociala avgifter självförvaltning	-3 517	-585
Summa personalkostnader	-3 517	-585
Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar		
Fastighet	-122 199	-122 199
Inventarier & verktyg	-1 932	-1 932
Summa avskrivningar och nedskrivningar	-124 131	-124 131
Not 6 Ränteintäkter och liknande poster		
Ränteintäkter SBAB	2 019	0
Summa ränteintäkter och liknande poster	2 019	0
Not 7 Räntekostnader och liknande poster		
Räntekostnader lån Swedbank	-134 309	-127 029
Summa räntekostnader och liknande poster	-134 309	-127 029
	2019-06-30	2018-06-30
Not 8 Fastighet		
Taxeringsvärde byggnad	12 000 000	10 200 000
Taxeringsvärde mark	23 600 000	16 200 000
Summa Fastighet	35 600 000	26 400 000
<i>Ingående anskaffningsvärde byggnader</i>	23 621 264	0
<i>Ingående anskaffningsvärde mark</i>	37 371 682	0
<i>Värde nyanskaffningar byggnader</i>	0	23 621 264
<i>Värde nyanskaffningar mark</i>	0	37 371 682
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	60 992 946	60 992 946
<i>Ingående avskrivningar</i>	-122 199	0
<i>Årets avskrivningar</i>	-122 199	-122 199
<i>Utgående avskrivningar</i>	-244 398	-122 199
Bokfört värde	60 748 548	60 870 747

NOTER

	2019-06-30	2018-06-30
Not 9 Inventarier och verktyg		
<i>Ingående Anskaffningsvärde</i>	38 634	0
<i>Värde nyanskaffningar</i>	0	38 634
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	38 634	38 634
<i>Ingående avskrivningar</i>	-1 932	0
<i>Årets avskrivningar</i>	-1 932	-1 932
<i>Utgående avskrivningar</i>	-3 864	-1 932
Bokfört värde	34 770	36 702
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
<i>Fastighetsförsäkring</i>	25 061	24 807
<i>Övriga förutbetalda kostnader</i>	5 588	2 825
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 649	27 632
Not 11 Kassa och Bank		
<i>Företagskonto Swedbank</i>	84 292	57 236
<i>Kortkonto Swedbank</i>	1 613	1 963
<i>Placeringskonto Swedbank</i>	81	1 800 081
<i>Sparkonto SBAB</i>	1 702 019	0
Summa Kassa och Bank	1 788 005	1 859 280
Not 12 Skulder som avser flera poster i balansräkningen		
<i>Swedbank 3-månaders</i>	3 532 000	3 628 000
<i>Swedbank, ränta 1,35 %, förfallodatum 2019-06-19</i>	0	2 923 000
<i>Swedbank, ränta 1,57 %, förfallodatum 2020-06-17</i>	2 923 000	2 923 000
<i>Swedbank, ränta 0,73 %, förfallodatum 2021-06-23</i>	2 923 000	0
Summa skulder till kreditinstitut	9 378 000	9 474 000
<i>Varav kortfristig del av skulden</i>	3 019 000	3 019 000
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
<i>Fastighetsinteckningar</i>	9 983 000	9 983 000
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	9 983 000	9 983 000
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
<i>Upplupna räntekostnader</i>	14 370	14 936
<i>Övriga upplupna kostnader</i>	49 107	19 846
<i>Förutbetalda hyror och avgifter</i>	166 410	120 630
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	229 887	155 412

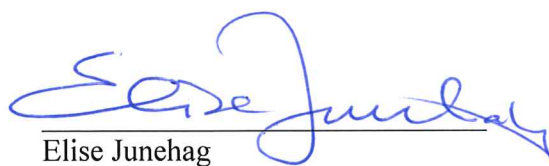
VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Inga väsentliga händelser har inträffat efter bokslutsdagen

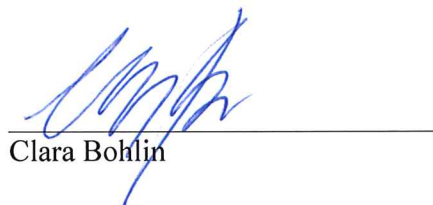
UNDERSKRIFTER

STOCKHOLM 2019-10-30


Sofie Werner


Elise Junehag


Olenka Eriksson Lahovary


Clara Bohlin

Jag har avgivit min revisionsberättelse 2019-10-23.


Ann-Marlene Jonsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Galileo

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Galileo för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningen stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

NYKVARN den 23/10 -2019


Ann-Marlene Jonsson