



**Brf V:a galaxen 1**  
**Org nr 716420-3742**  
**Årsredovisning**  
**1/1 2011 - 31/12 2011**

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den  
vid försäljning och i kontakt med bank.*

# ÅRSSTÄMMA

## KALLELSE

Härmed kallas medlemmar i Bostadsrättsföreningen Västra Galaxen 1 till ordinarie föreningsstämma

**Torsdagen den 14 juni 2012 kl 1900.**

Lokal: Valstakyrkan

Dagordning:

- a) Val av stämмоordförande och protokollförare
- b) Godkännande av röstlängden
- c) Val av två justeringsmän, tillika rösträknare
- d) Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
- e) Fastställande av dagordning
- f) Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
- g) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
- h) Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
- i) Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
- j) Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
- k) Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
- l) Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
- m) Val av valberedning
- n) Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar och som angetts i kallelsen
- 1) Motion gällande friköp

Märsta, maj 2012

STYRELSEN

## **Att bo i bostadsrätt**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## **Riksbyggen förvaltar**

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

## Innehåll

---

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf V:a galaxen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Marcus Pettersson	Ordförande	Stämman	2012
Said Kaib	Ledamot	Stämman	2013
Sylwia Szulik	Ledamot	Stämman	2013
Bill Persson	Ledamot	Stämman	2012
Istvan Sztraka	Ledamot	Stämman	2012

### Styrelsesuppleanter

Georges Challitta		Stämman	2013
Anna-Maria Nilsson		Avgått	

### Ordinarie revisor

KPMG AB	Godkänd Revisor	Stämman
---------	-----------------	---------

### Valberedning

Bengt Hellgren	Valberedning	Stämman
Patrik Jonsson	Valberedning	Stämman
Thomas Krekula	Valberedning	Stämman

### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Steninge 8:592 i Märsta kommun med därpå uppförda 138 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Jupitergatan, Merkurigatan samt Uranusgatan i Märsta.

### Lägenhetsfördelning:

	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
	4	4	63	55	13
KVM	243	283	6 503	6 393	1 780

Total tomtarea: 70 077 kvm  
Total bostadsarea: 15 203 kvm

Årets taxeringsvärde 108 108 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 108 108 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.  
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas av föreningen.

## Förvaltning

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 220 728 kr och planerat underhåll för 969 757 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 5 280 000 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 528 000 kr.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 30 juni 2011. Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden.

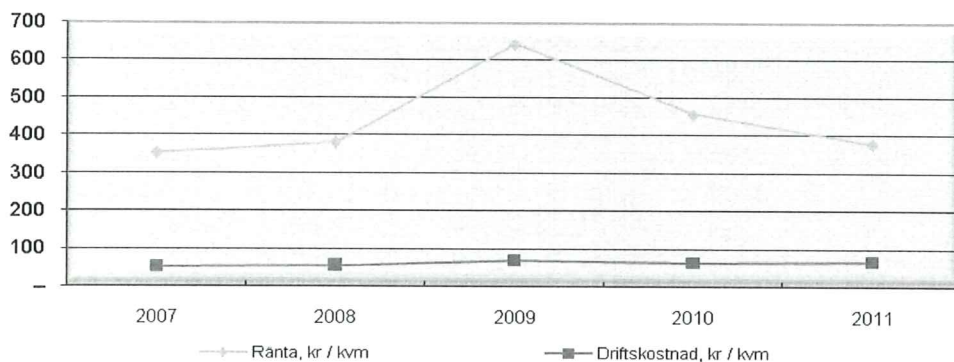
Antal medlemmar: 215 (den 2011-12-31)

### Ekonomi

#### Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	9 166	8 743	8 717	8 718	8 460
Årets resultat	- 896	- 3 724	- 6 117	117	91
Soliditet %	6%	7%	9%	13%	13%
Likviditet %	93%	100%	155%	624%	720%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	602	573	573	574	556
Driftskostnad, kr / kvm	67	65	69	56	52
Lån, kr / kvm	8 711	8 728	8 751	8 774	8 929

#### Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2011 då avgifterna höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012 har styrelsen beslutat om en höjning av avgifterna med 10%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 602 kr kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 20 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 17 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk Förvaltning
Fortum markets	Elförbrukning
Vattenfall	Elnät
Com Hem AB	Kabeltv
Sigtuna Hem	Samfälld Mark
Riflex AB	Snöröjning

**Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 070 452
Årets resultat före fondförändring	-895 836
Summa underskott	-3 966 288

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond	- 528 000
lanspråktagande av underhållsfond	<u>969 757</u>
Att balansera i ny räkning	-3 524 531

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01</i> <i>2011-12-31</i>	<i>2010-01-01</i> <i>2010-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	9 154 059	8 718 149
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 2 800	- 2 800
Övriga förvaltningsintäkter	3	14 894	27 220
		<u>9 166 153</u>	<u>8 742 569</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 220 728	- 266 128
Planerat underhåll	5	- 969 757	-2 175 826
Fastighetsavgift/skatt		- 810 810	- 810 810
Driftskostnader	6	-1 011 489	- 981 559
Övriga kostnader	7	- 43 334	- 95 759
Personalkostnader	8	- 160 955	- 141 852
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 123 797	-1 065 774
		<u>-4 340 869</u>	<u>-5 537 708</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 825 284</b>	<b>3 204 861</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster	10	4 731	35 017
Räntekostnader och liknande poster		-5 730 765	-6 922 612
		<u>-5 726 034</u>	<u>-6 887 595</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 900 750</b>	<b>-3 682 734</b>
Inkomstskatt		4 914	- 40 926
<b>Årets resultat</b>		<b><u>- 895 836</u></b>	<b><u>-3 723 660</u></b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	141 250 581	142 242 331
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>141 250 581</b>	<b>142 242 331</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		24 069	28 115
Kundfordringar		0	1 480
Övriga fordringar	13	15 572	15 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	197 565	185 740
		<u>237 206</u>	<u>231 275</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		0	300 000
<b>Kassa och bank</b>			
Bankmedel		519 543	1 072 613
Avräkning med Swedbank		1 484 568	1 034 263
		<u>2 004 111</u>	<u>2 106 877</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 241 318</b>	<b>2 638 152</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>143 491 899</b>	<b>144 880 483</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		12 160 000	12 160 000
Upplåtelseavgifter		27 500	27 500
Underhållsfond		772 892	2 420 718
		<u>12 960 392</u>	<u>14 608 218</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 070 452	- 994 618
Årets resultat		- 895 836	-3 723 660
		<u>-3 966 288</u>	<u>-4 718 278</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 994 104</b>	<b>9 889 940</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	16	132 079 856	132 343 246
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga		350 000	348 220
Leverantörsskulder		341 921	180 069
Skatteskulder		187 274	533 126
Övriga kortfristiga skulder	17	28 090	5 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 510 654	1 580 342
		<u>2 417 939</u>	<u>2 647 298</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>134 497 795</b>	<b>134 990 544</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>143 491 899</b>	<b>144 880 483</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		144 300 000	144 300 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 6 512 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Progressiv	60
Inventarier, fastighetsinventarier	Rak	3-5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	9 154 059	8 718 149
	<u>9 154 059</u>	<u>8 718 149</u>
<b>Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall</b>		
Rabatter	- 2 800	- 2 800
	<u>- 2 800</u>	<u>- 2 800</u>
<b>Not 3 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Debiterade Sophämtningar Boende	6 798	7 350
Inkassointäkter	2 034	0
Övriga rörelseintäkter	6 062	19 870
	<u>14 894</u>	<u>27 220</u>
<b>Not 4 Reparationer</b>		
Löpande reparationer	73 895	
Bostäder	88 155	31 001
Gemensamma utrymmen	0	36 768
Installationer	13 871	25 436
Vatten/Avlopp	0	20 663
Ventilation	0	29 910
Övriga installationer	0	425
Huskropp	7 716	80 205
Gårdar och grönanläggningar	9 491	33 220
Självrisk	27 600	8 500
	<u>220 728</u>	<u>266 128</u>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Installationer	79 091	102 875
Värme	501 250	1 788 121
Huskroppar	389 416	284 830
	<u>969 757</u>	<u>2 175 826</u>

2011-12-31 2010-12-31

**Not 6 Driftskostnader**

Fastighetsförsäkring	129 579	109 265
Arvode förvaltning	109 607	101 571
Kabel-TV	176 440	169 910
IT-kostnader	15 823	6 711
Juridiska kostnader	2 604	- 2 065
Revisionsarvode, externt	9 000	21 500
Möteskostnader	1 560	585
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Övriga utgifter, köpta tjänster	3 500	0
Snöröjning	36 676	30 297
Förbrukningsmateriel	0	13 665
Fordons- och maskinkostnader	1 544	179
Vatten	471 588	477 014
El	25 814	40 791
Sophantering	26 854	11 237
	<u>1 011 489</u>	<u>981 559</u>

**Not 7 Övriga kostnader**

Fritidsmedel	0	1 407
Kontorsmateriel, inkl tryck årsredovisningar	9 515	1 610
Telefon och porto	7 780	4 813
Konstaterade förluster hyror/avgifter	14 678	0
Konstaterade förluster kundfordringar	446	0
Bankkostnader	820	4 287
Övriga externa kostnader	10 094	83 643
	<u>43 334</u>	<u>95 759</u>

**Not 8 Personalkostnader**

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode & övriga kostnadsersättning	128 022	124 045
Summa	<u>128 022</u>	<u>124 045</u>
Sociala kostnader	32 933	17 807
(återbetald löneskatt)	(0)	(- 13 903)
	<u>160 955</u>	<u>141 852</u>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 117 195	1 063 995
Markinventarier	6 602	0
Maskiner och inventarier	0	1 779
	<u>1 123 797</u>	<u>1 065 774</u>

**Not 10 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter bank	0	31 517
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 304	493
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	2 950	2 073
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	477	300
Övriga ränteintäkter	0	635
	<u>4 731</u>	<u>35 017</u>

K

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	150 762 729	150 762 729
Mark	1 600 000	1 600 000
Markinventarier	338 000	338 000
	<hr/>	<hr/>
	152 700 729	152 700 729
Årets anskaffningar		
Markinventarier	132 047	0
	<hr/>	<hr/>
	132 047	0
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<hr/> <b>152 832 776</b>	<hr/> <b>152 700 729</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-10 120 398	-9 056 403
Markinventarier	- 338 000	- 338 000
	<hr/>	<hr/>
	-10 458 398	-9 394 403
Årets avskrivning byggnader	-1 117 195	-1 063 995
Årets avskrivning markinventarier	- 6 602	0
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<hr/> <b>-11 582 195</b>	<hr/> <b>-10 458 398</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<hr/> <b>141 250 581</b>	<hr/> <b>142 242 331</b>
Varav		
Byggnader	139 525 136	140 642 331
Mark	1 600 000	1 600 000
Markinventarier	125 445	0
<b>Taxeringsvärden</b>		
Totalt taxeringsvärde	108 108 000	108 108 000
varav byggnader	71 400 000	71 400 000
<b>Not 12 Maskiner och inventarier</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	21 599	21 599
Inventarier och verktyg	125 353	125 353
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<hr/> <b>146 952</b>	<hr/> <b>146 952</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 21 599	- 21 599
Maskiner	0	1 779
Inventarier och verktyg	- 125 353	- 125 353
	<hr/>	<hr/>
	- 146 952	- 145 173
Årets avskrivningar		
Maskiner	0	- 1 779
	<hr/>	<hr/>
	0	- 1 779
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<hr/> <b>- 146 952</b>	<hr/> <b>- 146 952</b>

*M*

2011-12-31 2010-12-31

**Not 13 Övriga fordringar**

Skattekonto	15 572	15 940
	<u>15 572</u>	<u>15 940</u>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald kabel-tv-avgift	44 855	43 544
Förutbetald IT-Kostnad	6 304	5 233
Övriga förutbetalda kostnader	7 756	7 234
Upplupna ränteintäkter	0	150
Förutbetalda försäkringspremier	138 650	129 579
	<u>197 565</u>	<u>185 740</u>

**Not 15 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>12 187 500</b>	<b>2 948 718</b>	<b>-1 522 618</b>	<b>-3 723 660</b>
Disposition enl årsstämmobeslut			-3 723 660	3 723 660
Avsättning till underhållsfond		528 000	- 528 000	
Korrigerig dubbelbokförd fondavsättninguttag 2008		- 528 000	528 000	
Uttag ur underhållsfond		-2 175 826	2 175 826	
Årets resultat				- 895 836
<b>Vid årets slut</b>	<b>12 187 500</b>	<b>772 892</b>	<b>-3 070 452</b>	<b>- 895 836</b>

**Not 16 Fastighetslån**

Fastighetslån	132 429 856	132 691 466
Avgår nästa års amortering	- 350 000	- 348 220
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>132 079 856</b>	<b>132 343 246</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek			8 050 908		8 050 908	
Stadshypotek			7 698 619		7 698 619	
Stadshypotek			8 438 665		8 438 665	
Stadshypotek			7 676 665		7 676 655	
Swedbank	3,90		25 000 000			25 000 000
Swedbank	3,90		25 000 000			25 000 000
Swedbank	3,90		25 000 000			25 000 000
Swedbank	3,90		25 826 912			25 826 912
SBAB	3,85	2016-08-22		31 690 445	87 500	31 602 945
			<u>132 691 769</u>	<u>31 690 445</u>	<u>31 952 347</u>	<u>132 429 857</u>

Föreningen har ett swap avtal om 50 mkr som sträcker sig t.o.m 2014-12-29

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

Skuld sociala avgifter och skatter	28 090	0
Avräkning HUS	0	5 541
	<u>28 090</u>	<u>5 541</u>

U

2011-12-31

2010-12-31

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och sociala avgifter	0	11 086
Upplupna räntekostnader	788 670	733 711
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	29 910
Upplupna elkostnader	1 604	3 770
Upplupna revisionsarvoden	8 625	8 250
Upplupna styrelsearvoden	0	50 440
Förutbetalda hyror och avgifter	711 755	743 175
	<hr/>	<hr/>
	1 510 654	1 580 342

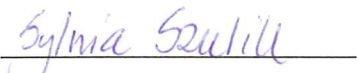
Märsta 2012-05-07



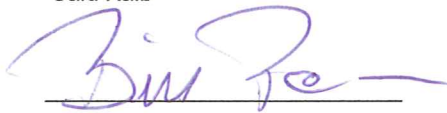
Marcus Petterson



Said Kaib



Sylwia Szulik



Bill Persson



Istvan Sztraka

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/5 -2012



Mattias Eklöf  
Godkänd Revisor  
KPMG AB



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Västra Galaxen 1, org.nr 716420-3742

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Västra Galaxen 1 för år 2011.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 25 maj 2012

KPMG AB



Mattias Eklöf  
Godkänd revisor

## Motion till årsstämman

### Motion till årsstämman från Josef Tekin, Merkurigatan 1, 2011-10-30

Jag tycker att man ska ta upp frågan om totalt friköpande av bostadsrättsföreningens hus och att delvis friköpa om inte alla vill/kan köpa och då stannar de i en bostadsrättsförening. Så har Siriusgatan och det skulle vi också kunna ha. Frågan är väldigt aktuell nu med tanke på det ansträngda ekonomiska läget som föreningen befinner sig i. Detta har dels uppstått pga den ekonomiska krisen men framförallt på tidigare styrelses totala inkompetens och höga riskvilja med föreningens kapital. Dessutom har flera av dem lämnat skutan när dom insåg att den höll på att sjunka. Jag anser att ansvarsfrihet för styrelsen är ett alltför stort begrepp i detta fall då de satt föreningen på i princip obestånd.

### Styrelsen uppfattning

Styrelsen har rent principiellt inte något att invända mot ett eventuellt friköpsförfarande. Styrelsen vill dock påpeka att det vid ett flertal tillfällen tidigare har gjorts utredningar kring friköp och hur det skulle gå till. När det väl har blivit skarpt läge och tidigare intresserade medlemmar har varit tvungen att betala in depositioner för avstyckning och lantmäterikostnader har dock endast ett fåtal faktiskt gjort detta. Det finns ett omfattande material att tillgå kring hur en friköpsprocess skulle genomföras och vad som krävs, vilket styrelsen gärna delger intresserade medlemmar, men styrelsen har i nuläget inte för avsikt att vidta några mer omfattande åtgärder för en ny friköpsprocess såvida inte en majoritet av medlemmarna på stämman röstar för att ge styrelsen ett sådant uppdrag.

# ORDLISTA

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet av värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

## SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

## STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

## ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



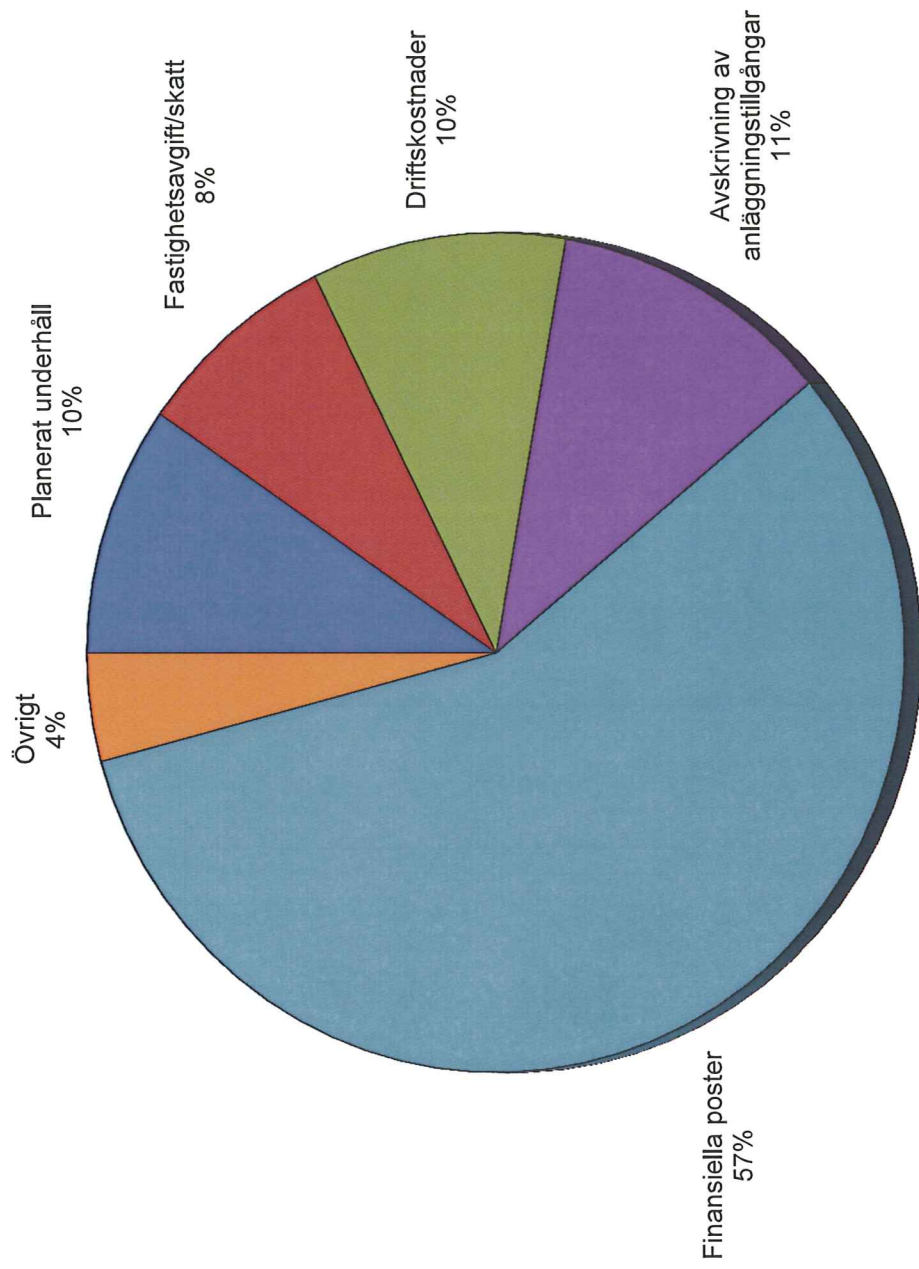
Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf V:a galaxen 1 i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med fastighetsekonomi och finansiering, fastighetsdrift, fastighetskötsel samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

Riksbyggen  
Tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

## Kostnadsfördelning



## Driftkostnadsfördelning

