
Årsredovisning

Brf Västra Galaxen 1
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 716420-3742

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



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 ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. 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.

Kallelse

Brf Västra Galaxen 1

Härmed kallas medlemmarna i Brf Västra Galaxen 1 till ordinarie föreningsstämma avseende räkenskapsåret 2012.

Tid: Onsdagen den 12 juni, kl 19:00

Plats: Valsta Kyrka, Bragegatan 3

Dagordning:

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande och protokollförare
3. Upprättande och godkännande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
4. Val av två justeringsmän, tillika rösträknare
5. Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
6. Fastställande av dagordning
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning samt revisionsberättelsen
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning samt hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
9. Beslut om ansvarsfrihet till styrelseledamöter och revisor
10. Fråga om arvoden till styrelseledamöter och revisor
11. Beslut om antal styrelseledamöter samt suppleanter som ska väljas
12. Val av styrelseledamöter och eventuella suppleanter
13. Val av revisor samt eventuella revisorssuppleanter
14. Val av valberedning
15. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar och som angetts i kallelsen

Märsta 2013

Styrelsen

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Brf Västra Galaxen 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-
31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Marcus Pettersson	Ordförande	Stämman	2014
Matthias Mark	Ledamot	Stämman	2014
Said Kaib	Ledamot	Stämman	2013
Sylwia Szulik	Ledamot	Stämman	2013
Jonas Granberg	Ledamot	Stämman	Avgått
Styrelsesuppleanter			
Georges Challitta		Stämman	
Veronica Wall		Stämman	Avgått
Ordinarie revisorer			
KPMG AB	Godkänd revisor	Stämman	
Valberedning			
Bengt Hellgren		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 120 153 000 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 255 102 kr och planerat underhåll för 490 950 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 11 500 000 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 150 000 kr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

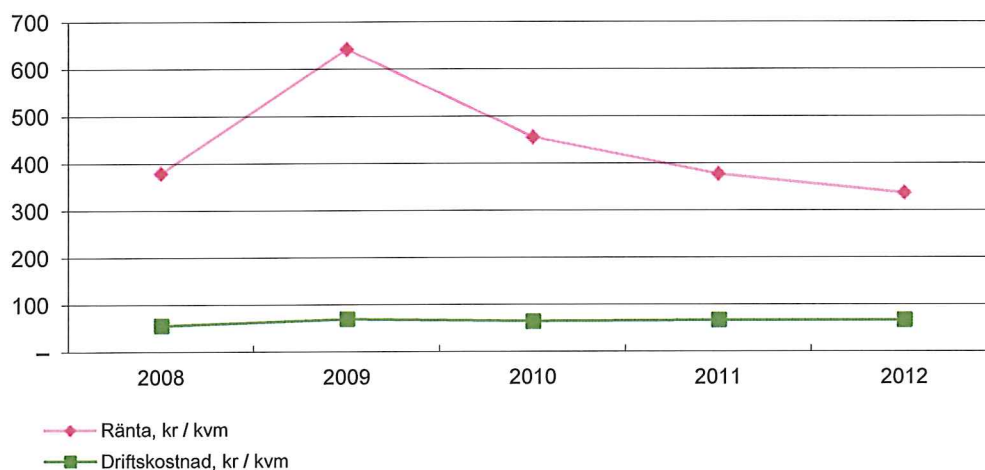
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 14 juni 2012. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 216 (2012-12-31)

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	10 136	9 166	8 743	8 717	8 718
Årets resultat	1 042	- 896	- 3 724	- 6 117	117
Soliditet %	7%	6%	7%	9%	13%
Likviditet %	186%	93%	100%	155%	624%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	648	602	573	573	574
Driftskostnad, kr / kvm	67	67	65	69	56
Ränta, kr / kvm	337	377	455	642	379
Lån, kr / kvm	8 688	8 711	8 728	8 751	8 774

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2012 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 648 kr/kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 20 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Fortum markets	Elförbrukning
Vattenfall	Elnät
Sigtuna Hem	Samfällid Mark
Riflex AB	Snöröjning
Com Hem	Kabel-tv

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 524 531
Årets resultat före fondförändring	1 042 219
Summa underskott	-2 482 311

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond	-1 150 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	490 950
Att balansera i ny räkning	-3 141 361

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	9 846 380	9 154 059
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 2 800	- 2 800
Övriga avgifter		273 292	0
Övriga förvaltningsintäkter	3	19 498	14 894
		<u>10 136 370</u>	<u>9 166 153</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 255 102	- 214 060
Planerat underhåll	5	- 490 950	- 969 757
Fastighetsavgift/skatt		- 897 859	- 810 810
Driftskostnader	6	-1 017 155	-1 018 157
Övriga kostnader	7	- 32 372	- 43 334
Personalkostnader	8	- 108 886	- 160 955
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 179 656	-1 123 797
		<u>-3 981 980</u>	<u>-4 340 869</u>
Rörelseresultat		6 154 390	4 825 284
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	5 063	4 731
Räntekostnader och liknande poster		-5 117 234	-5 730 765
		<u>-5 112 171</u>	<u>-5 726 034</u>
Resultat efter finansiella poster		1 042 219	- 900 750
Inkomstskatt		0	4 914
Årets resultat		<u>1 042 219</u>	<u>- 895 836</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	140 070 925	141 250 581
Summa anläggningstillgångar		140 070 925	141 250 581
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		12 708	24 069
Kundfordringar		13 962	0
Övriga fordringar	12	16 081	15 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	211 510	197 565
		<u>254 261</u>	<u>237 206</u>
Kassa och bank			
Bankmedel		1 195 091	519 543
Avräkning med Swedbank		2 228 459	1 484 568
		<u>3 423 550</u>	<u>2 004 111</u>
Summa omsättningstillgångar		3 677 811	2 241 318
SUMMA TILLGÅNGAR		143 748 736	143 491 899

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Insatser		12 160 000	12 160 000
Upplåtelseavgifter		27 500	27 500
Underhållsfond		331 135	772 892
		<u>12 518 635</u>	<u>12 960 392</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 524 531	-3 070 452
Årets resultat		1 042 220	- 895 836
		<u>-2 482 311</u>	<u>-3 966 288</u>
Summa eget kapital		10 036 323	8 994 104
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	131 729 856	132 079 856
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		350 000	350 000
Leverantörsskulder		244 172	341 921
Skatteskulder		88 545	187 274
Övriga kortfristiga skulder	16	21 885	28 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 277 955	1 510 654
		<u>1 982 556</u>	<u>2 417 939</u>
Summa skulder		133 712 412	134 497 795
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 748 736	143 491 899
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		144 300 000	144 300 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

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. Ränta 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.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,

6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll.

Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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 att 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.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

A

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	9 846 380	9 154 059
	<u>9 846 380</u>	<u>9 154 059</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Rabatter	- 2 800	- 2 800
	<u>- 2 800</u>	<u>- 2 800</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 146	- 4
Inkassointäkter	4 090	2 034
Övriga rörelseintäkter	15 554	12 864
	<u>19 498</u>	<u>14 894</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	174 998	155 382
Gemensamma utrymmen	450	0
Installationer	69 804	13 871
Huskropp	350	7 716
Gårdar och grönanläggningar	1 000	9 491
Självrisk	8 500	27 600
	<u>255 102</u>	<u>214 060</u>

Not 5 Planerat underhåll

Installationer	490 950	79 091
Värme	0	501 250
Huskroppar	0	389 416
	<u>490 950</u>	<u>969 757</u>

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	138 650	129 579
Arvode förvaltning	109 502	109 607
Kabel-TV	179 420	176 440
IT-kostnader	3 938	15 823
Juridiska kostnader	7 406	2 604
Revisionsarvode, externt	9 700	9 000
Möteskostnader	3 950	1 560
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Obligatoriska besiktningar	2 988	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	8 253	9 290
Snöröjning	27 762	36 676
Förbrukningsmateriel	6 380	878
Fordons- och maskinkostnader	1 590	1 544
Vatten	462 778	471 588
El	20 300	25 814
Sophantering	33 638	26 854
	<u>1 017 155</u>	<u>1 018 157</u>

Not 7 Övriga kostnader

Kontorsmateriel	8 850	9 515
Telefon och porto	11 988	7 780
Konstaterade förluster hyror/avgifter	5 768	14 678
Konstaterade förluster kundfordringar	0	446
Köpta tjänster	2 658	0
Bankkostnader	1 075	820
Övriga externa kostnader	2 032	10 094
	<u>32 372</u>	<u>43 334</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode & övriga kostnadsersättningar	85 408	128 022
Summa	<u>85 408</u>	<u>128 022</u>
Sociala kostnader	23 478	32 933
	<u>108 886</u>	<u>160 955</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	1 173 054	1 117 195
Markinventarier	6 602	6 602
	<u>1 179 656</u>	<u>1 123 797</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 565	1 304
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	0	2 950
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	2 981	477
Övriga ränteintäkter	517	0
	<u>5 063</u>	<u>4 731</u>

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	150 762 729	150 762 729
Mark	1 600 000	1 600 000
Markinventarier	470 047	338 000
	<u>152 832 776</u>	<u>152 700 729</u>
Årets anskaffningar		
Markinventarier	0	132 047
	<u>0</u>	<u>132 047</u>
Summa anskaffningsvärden	152 832 776	152 832 776
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 237 593	-10 120 398
Markinventarier	- 344 602	- 338 000
	<u>-11 582 195</u>	<u>-10 458 398</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 173 054	-1 117 195
Årets avskrivning markinventarier	- 6 602	- 6 602
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-12 761 851</u>	<u>-11 582 195</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	140 070 925	141 250 581
Varav		
Byggnader	138 352 082	139 525 136
Mark	1 600 000	1 600 000
Markinventarier	118 843	125 445
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	120 153 000	108 108 000
<i>varav byggnader</i>	<i>79 443 000</i>	<i>71 400 000</i>

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	16 081	15 572
	<u>16 081</u>	<u>15 572</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	46 188	44 855
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	333	6 304
Periodiserade kostnader månadsrapporter	5 544	0
Övriga förutbetalda kostnader	0	7 756
Förutbetalda försäkringspremier	159 445	138 650
	<u>211 510</u>	<u>197 565</u>

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Resultat
Vid årets början	12 187 500	772 892	-3 070 452	- 895 836
Disposition enl årsstämmobeslut			- 895 836	895 836
Avsättning till underhållsfond		528 000	- 528 000	
Uttag ur underhållsfond		- 969 757	969 757	
Årets resultat				1 042 219
Vid årets slut	12 187 500	331 135	-3 524 531	1 042 219

Not 15 Fastighetslån

Fastighetslån	132 079 856	132 429 856
Avgår nästa års amortering	- 350 000	- 350 000
Skuld vid årets slut	<u>131 729 856</u>	<u>132 079 856</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	2,80%		25 000 000			25 000 000
Swedbank	2,80%		25 000 000			25 000 000
Swedbank	2,80%		25 000 000			25 000 000
Swedbank	2,80%		25 826 912			25 826 912
SBAB	3,85%	2016-08-22	31 602 945		350 000	31 252 945
			132 429 857		350 000	132 079 857

Föreningen har ett SWAP-avtal om 50 mkr som sträcker sig till 2014-12-29.

Total räntekostnad för lån hos Swedbank uppgick 2012 till 3 748 868 kronor.

Total räntekostnad för lån hos SBAB uppgick 2012 till 1 216 713,38 kronor.

Totalkostnad 2012 för SWAP hos Swedbank uppgick 2012 till 151 652,62 kronor.

Genomsnittsräntan för alla lån var 3,75 % under 2012.

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	21 785	28 090
Avräkning HUS	100	0
	<u>21 885</u>	<u>28 090</u>


Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	602 165	788 670
Upplupna elkostnader	1 497	1 604
Upplupna revisionsarvoden	9 450	8 625
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 988	0
Förutbetalda hyror och avgifter	661 855	711 755
	<u>1 277 955</u>	<u>1 510 654</u>

Märsta 2013- 06-05




 Marcus Pettersson



 Matthias Mark



 Said Kaib




 Sylwia Szulik



 Georges Challitta

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/6 2013



 Mattias Eklöf
 KPMG AB
 Auktionseraud revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västra Galaxen 1 för år 2012.

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 Brf Västra Galaxen 1s finansiella ställning per den 31 december 2012 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Västra Galaxen 1 för år 2012.

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 Bostadsrättslagen.

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 Bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

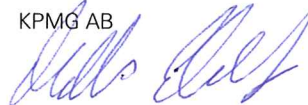
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

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

Uppsala den 5 juni 2013

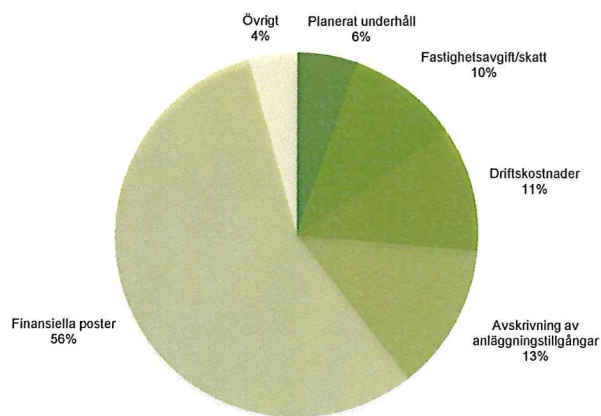
KPMG AB



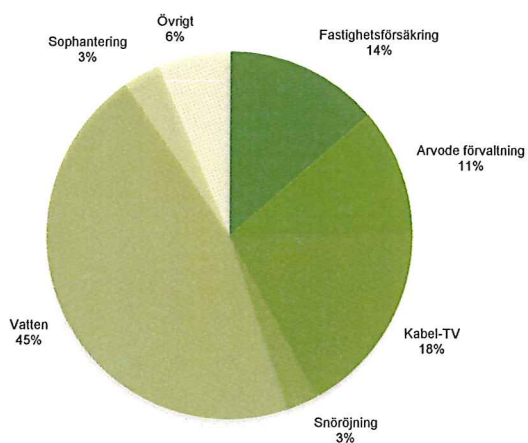
Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	255 102	214 060
Planerat underhåll	490 950	969 757
Fastighetsavgift/skatt	897 859	810 810
Driftskostnader	1 017 155	1 018 157
Övriga kostnader	32 372	43 334
Personalkostnader	108 886	160 955
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 179 656	1 123 797
Finansiella poster	5 117 234	5 730 765
Inkomstskatt	0	- 4 914
Summa kostnader	9 099 214	10 066 720



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Fastighetsförsäkring	138 650	129 579
Arvode förvaltning	109 502	109 607
Kabel-TV	179 420	176 440
IT-kostnader	3 938	15 823
Juridiska kostnader	7 406	2 604
Revisionsarvode, externt	9 700	9 000
Möteskostnader	3 950	1 560
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Obligatoriska besiktningar	2 988	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	8 253	9 290
Snöröjning	27 762	36 676
Förbrukningsmateriel	6 380	878
Fordons- och maskinkostnader	1 590	1 544
Vatten	462 778	471 588
El	20 300	25 814
Sophantering	33 638	26 854
Summa driftskostnader	1 017 155	1 018 157



Nyckeltalsanalys för driftskostnader 2012 2011

BOA (kvm):	15203	15203
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	9	9
Arvode förvaltning	7	7
Kabel-TV	12	12
IT-kostnader	0	1
Revisionsarvode, externt	1	1
Övriga utgifter, köpta tjänster	1	1
Snöröjning	2	2
Vatten	30	31
El	1	2
Sophantering	2	2
Summa driftskostnader	67	67

BRF VÄSTRA GALAXEN 1

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF V:A GALAXEN 1 i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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

