

---

# Årsredovisning

---

**BRF V:A GALAXEN 1**  
**1/1 2013 - 31/12 2013**  
**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 teck-

nats 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 folkrelseföretag 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, fastighetservice 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 Årsstämma

## Brf Västra Galaxen 1

Härmed kallas medlemmarna i Brf Västra Galaxen 1 till ordinarie föreningsstämma avseende räkenskapsåret 2013.

**Tid:** Onsdag den 4 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 föreningsstämma blivit utlyst i behörig ordning
6. Fastställande av dagordning
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning samt revisionsberättelse
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 revisorer
10. Fråga om arvoden till styrelseledamöter och revisor
11. Beslut om antalet 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 lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar och som angetts i kallelsen

Märsta 2014

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 V:A GALAXEN 1 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2013-01-01 - 2013-12-31

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Marcus Pettersson	Ordförande	Stämman	2014
Sylwia Szulik	Ledamot	Stämman	2014
Matthias Mark	Ledamot	Flyttat under året	2014
Said Kaib	Ledamot	Stämman	2015
Anders Larsson	Ledamot	Stämman	2015

### Styrelsesuppleanter

Eva Sundell		Stämman	2015
Erik Thorsell		Stämman	2015
Laszlo Piller		Stämman	2014
Roland Olsson		Stämman	2014

### Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
---------	----------------------	---------

### Valberedning

Bengt Hellgren	Sammanställande	Stämman
Tommy Sunesson		Stämman
Staffan Ericsson		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 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	120 153 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas av föreningen.

## Förvaltning/organisationsanslutning

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 169 681 kr och planerat underhåll för 653 004 kr. Kostnaderna specificeras i not 2 och 3 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 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

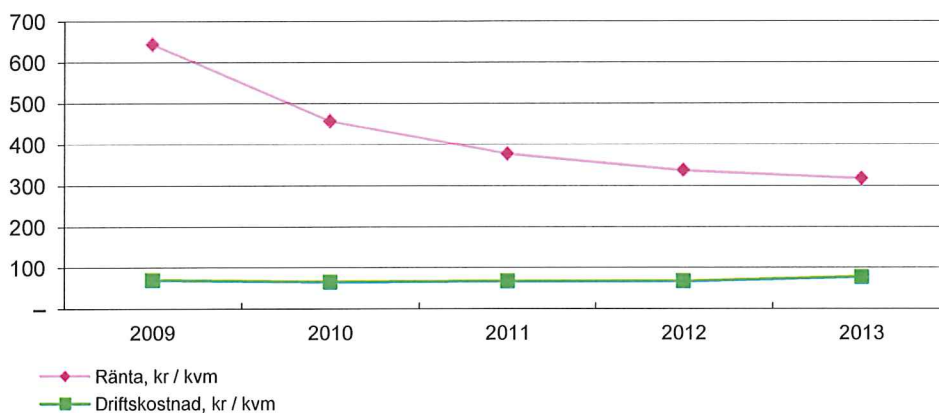
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 12:e juni 2013. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 219 (2013-12-31)

### Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	10 452	10 136	9 166	8 743	8 717
Årets resultat	1 426	1 042	- 896	- 3 724	- 6 117
Soliditet %	8%	7%	6%	7%	9%
Likviditet %	322%	186%	93%	100%	155%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	662	648	602	573	573
Driftskostnad, kr / kvm	77	67	67	65	69
Ränta, kr / kvm	317	337	377	455	642
Lån, kr / kvm	8 665	8 688	8 711	8 728	8 751

### Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



## Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2012 då avgifterna höjdes med 10 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 662 kr/kvm/år.

## Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Fortum Markets	Elförbrukning
Vattenfall	Elnät
Sigtunahem	Samfällad mark
Riflex AB	Snöröjning
Com Hem	Kabel-tv
Inergi	Individuell mätning av vatten

## Övrigt

OBSERVERA! Bokföringsnämnden tog under april 2014 ställning i frågan om tillämpning av progressiv avskrivning. Bokföringsnämnden anser inte att progressiv avskrivning är tillämplig för byggnader. Ställningstagandet från bokföringsnämnden reser ytterligare frågor som branschen måste analysera och se konsekvenser av innan föreningar tillsammans med förvaltare fattar beslut om vilken metod och förutsättningar som ska tillämpas för avskrivning.

Riksbyggen kommer att söka samverka med övriga branschaktörer för att så långt som möjligt försöka hitta ett gemensamt synsätt som är transparent gentemot föreningar och intressenter, för att undvika att val av avskrivningsmetoden utnyttjas som ett konkurrensmedel.

Beslutet om av val av avskrivningsmetod kommer att få konsekvenser för bostadsrättsföreningar som nyligen är färdigställda och bostadsrättsföreningar där bostäderna är under försäljning. Arbetet med att analysera alternativ och konsekvens pågår och Riksbyggen bedömer att kunna komma ut med ytterligare information under våren 2014.

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 141 361
Årets resultat före fondförändring	1 425 881
Summa underskott	<u>-1 715 480</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond	-1 150 000
Ianspråktagande av underhållsfond	653 004
Att balansera i ny räkning	<u>-2 212 476</u>

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror		10 069 466	9 846 380
Hyres- och avgiftsbortfall		- 2 532	- 2 800
Vattenavgifter		292 289	273 292
Övriga förvaltningsintäkter	1	93 155	19 498
		<u>10 452 378</u>	<u>10 136 370</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	2	- 169 681	- 255 102
Planerat underhåll	3	- 653 004	- 490 950
Fastighetsavgift/skatt		- 901 148	- 897 859
Driftkostnader	4	-1 171 056	-1 017 155
Övriga kostnader	5	- 26 079	- 32 372
Personalkostnader	6	- 94 916	- 108 886
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	-1 238 309	-1 179 656
		<u>-4 254 193</u>	<u>-3 981 980</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 198 185</b>	<b>6 154 390</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster	8	41 167	5 063
Räntekostnader och liknande poster	9	-4 813 471	-5 117 234
		<u>-4 772 303</u>	<u>-5 112 171</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 425 881</b>	<b>1 042 219</b>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>1 425 881</b></u>	<u><b>1 042 219</b></u>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	138 832 616	140 070 925
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>138 832 616</b>	<b>140 070 925</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		–	12 708
Kundfordringar		4 925	13 962
Övriga fordringar		16 179	16 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	60 228	211 510
		81 332	254 261
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	12	2 500 000	–
<b>Kassa och bank</b>			
Bankmedel		370 609	1 195 091
Avräkning med Swedbank		2 865 247	2 228 459
		3 235 855	3 423 550
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 817 187</b>	<b>3 677 811</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>144 649 803</b>	<b>143 748 736</b>

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		12 160 000	12 160 000
Upplåtelseavgifter		27 500	27 500
Underhållsfond		990 185	331 135
		<u>13 177 685</u>	<u>12 518 635</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 141 361	-3 524 531
Årets resultat		1 425 881	1 042 219
		<u>-1 715 480</u>	<u>-2 482 311</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 462 205</b>	<b>10 036 323</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14	131 379 857	131 729 856
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga		350 000	350 000
Leverantörsskulder		173 026	244 172
Skatteskulder		103 217	88 545
Övriga kortfristiga skulder	15	16 234	21 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 165 265	1 277 955
		<u>1 807 742</u>	<u>1 982 556</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>133 187 599</b>	<b>133 712 412</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>144 649 803</b>	<b>143 748 736</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		144 300 000	144 300 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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 22 procent.

## ”Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av”

- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten

## 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 efter beslut

av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

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 det 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.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Progressiv	60
Markinventarier	Rak	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

### Not 1 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 98	- 146
Övriga rörelseintäkter	30 364	15 554
Inkassointäkter	4 835	4 090
Övriga rörelseintäkter	58 054	—
	<u>93 155</u>	<u>19 498</u>

### Not 2 Reparationer

Bostäder	69 188	174 998
Vattenskador	5 490	—
Gemensamma utrymmen	6 759	450
Installationer	11 310	69 804
Vatten/Avlopp	6 442	—
Värme	8 100	—
Ventilation	57 204	—
Huskropp	—	350
Gårdar och grönanläggningar	1 038	1 000
Garage och parkeringsplatser	4 150	—
Självrisk	—	8 500
	<u>169 681</u>	<u>255 102</u>

### Not 3 Planerat underhåll

Installationer	8 100	490 950
VA/Sanitet	159 263	—
Värme	463 588	—
Ventilation	22 053	—
	<u>653 004</u>	<u>490 950</u>

2013-12-31 2012-12-31

**Not 4 Driftkostnader**

Företagsförsäkring	159 445	138 650
Förvaltningsarvode	183 743	109 502
Kabel-TV	184 772	179 420
IT-kostnader	3 681	3 938
Juridiska kostnader	6 613	7 406
Arvode, yrkesrevisorer	11 075	9 700
Möteskostnader	–	3 950
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Obligatoriska besiktningar	1 909	2 988
Övriga utgifter, köpta tjänster	–	8 253
Snö- och halkbekämpning	55 198	27 762
Förbrukningsmateriel	27 554	6 380
Fordons- och maskinkostnader	218	1 590
Vatten	488 609	462 778
El	18 623	20 300
Sophantering och återvinning	28 717	33 638
	<u>1 171 056</u>	<u>1 017 155</u>

**Not 5 Övriga kostnader**

Lokalkostnader	1 000	–
Representation	1 111	–
Kontorsmateriel	11 322	8 850
Telefon och porto	5 230	11 988
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	5 768
Köpta tjänster	7 317	2 658
Bankkostnader	100	1 075
Övriga externa kostnader	–	2 032
	<u>26 079</u>	<u>32 372</u>

**Not 6 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode/mötesarvode	11 520	85 408
Övrigt arbete i styrelsen	63 007	–
Summa	<u>74 527</u>	<u>85 408</u>
Sociala kostnader	20 389	23 478
	<u>94 916</u>	<u>108 886</u>

**Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader	1 231 707	1 173 054
Markinventarier	6 602	6 602
	<u>1 238 309</u>	<u>1 179 656</u>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	1 932	1 565
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	39 101	–
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	36	2 981
Övriga ränteintäkter	98	517
	<u>41 167</u>	<u>5 063</u>

2013-12-31 2012-12-31

**Not 9 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån	4 813 471	5 113 525
Övriga räntekostnader	–	3 681
Övriga finansiella kostnader	–	28
	<u>4 813 471</u>	<u>5 117 234</u>

**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	150 762 729	150 762 729
Mark	1 600 000	1 600 000
Markinventarier	470 047	470 047
	<u>152 832 776</u>	<u>152 832 776</u>

Summa anskaffningsvärden 152 832 776 152 832 776

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-12 410 647	-11 237 593
Markinventarier	- 351 204	- 344 602
	<u>-12 761 851</u>	<u>-11 582 195</u>

Årets avskrivning byggnader	-1 231 707	-1 173 054
Årets avskrivning markinventarier	- 6 602	- 6 602
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-14 000 160</u>	<u>-12 761 851</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut 138 832 616 140 070 925

Varav

Byggnader	137 120 375	138 352 082
Mark	1 600 000	1 600 000
Markinventarier	112 241	118 843

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	120 153 000	120 153 000
<i>varav byggnader</i>	<i>79 443 000</i>	<i>79 443 000</i>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	6 420	–
Förutbetalda försäkringspremier	–	159 445
Förutbetald kabel-tv-avgift	47 203	46 188
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	288	333
Övriga förutbetalda kostnader	6 317	–
Övriga periodiserade kostnader	–	5 544
	<u>60 228</u>	<u>211 510</u>

**Not 12 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen		2 500 000	–
	Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
	30 dagar	1 000 000	1,30 2014-01-15
	90 dagar	1 500 000	2,00 2014-01-28

**Not 13 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser & Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	12 187 500	331 135	-3 524 531	1 042 219
Disposition enl årsstämmobeslut			1 042 219	-1 042 219
Avsättning till underhållsfond		1 150 000	-1 150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 490 950	490 950	
Årets resultat				1 425 881
Vid årets slut	12 187 500	990 185	-3 141 361	1 425 881

**Not 14 Fastighetslån**

Fastighetslån	131 729 857	132 079 856
Avgår nästa års amortering	- 350 000	- 350 000
Skuld vid årets slut 2014-12-31	131 379 857	131 729 856

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,65%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	3,94 %	2021-06-24	25 000 000			25 00 0000
Swedbank	3,94 %	2021-06-24	25 000 000			25 000 000
Swedbank	2,264 %		25 000 000			25 000 000
Swedbank	2,264 %		25 826 912			25 826 912
SBAB	3,85%	2016-08-22	31 252 945		350 000	30 902 945
			<b>132 079 856</b>		<b>350 000</b>	<b>131 729 857</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 350 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

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

Total räntekostnad hos Swedbank uppgick 2013 till 2 929 516 kronor.

Total räntekostnad hos SBAB uppgick under 2013 till 1 198 185 kronor.

Totalkostnaden för SWAP hos Swedbank uppgick under 2013 till 685 770 kronor.

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Skuld sociala avgifter och skatter	16 234	21 785
Avräkning hyror och avgifter	–	100
	16 234	21 885

2013-12-31 2012-12-31

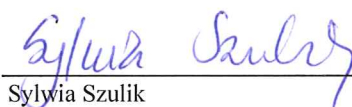
**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	474 873	602 165
Upplupna elkostnader	1 413	1 497
Upplupna revisionsarvoden	11 400	9 450
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	2 988
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	677 579	661 855
	<u>1 165 265</u>	<u>1 277 955</u>

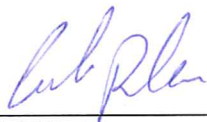
Märsta 2014- 04-27



Marcus Pettersson



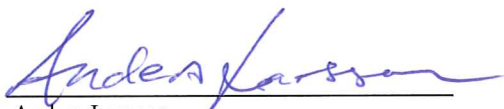
Sylwia Szulik



Laszlo Piller



Said Kaib



Anders Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

22 / 5

-2014



KPMG AB

Mattias Eklöf

Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf V:A Galaxen 1, org. nr 716420-3742

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf V:A Galaxen 1 för år 2013.

#### 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 V:A Galaxen 1s finansiella ställning per den 31 december 2013 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 V:A Galaxen 1 för år 2013.

#### 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 våra uttalanden.

#### Uttalanden

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

UPPSALA den 22/5 - 2019

KPMG AB



Mattias Eklöf

Auktoriserad revisor

---

# 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 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 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 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.

### **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 förutbetalad 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 i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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**

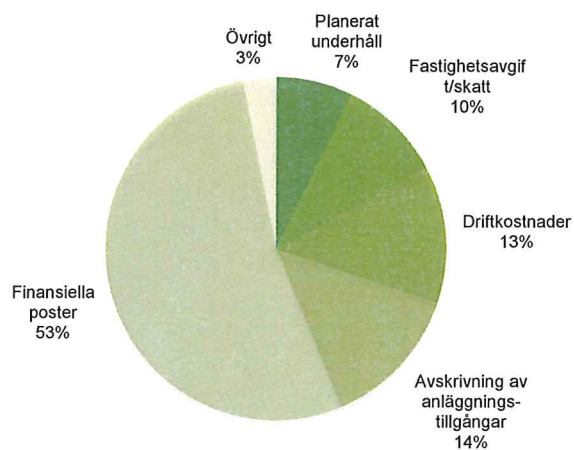
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

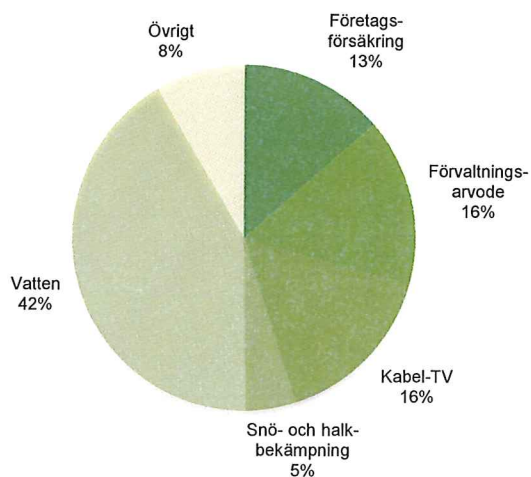
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	169 681	255 102
Planerat underhåll	653 004	490 950
Fastighetsavgift/skatt	901 148	897 859
Driftkostnader	1 171 056	1 017 155
Övriga kostnader	26 079	32 372
Personalkostnader	94 916	108 886
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 238 309	1 179 656
Finansiella poster	4 813 471	5 117 234
<b>Summa kostnader</b>	<b>9 067 664</b>	<b>9 099 214</b>



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Företagsförsäkring	159 445	138 650
Förvaltningsarvode	183 743	109 502
Kabel-TV	184 772	179 420
IT-kostnader	3 681	3 938
Juridiska kostnader	6 613	7 406
Arvode, yrkesrevisorer	11 075	9 700
Möteskostnader	0	3 950
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Obligatoriska besiktningar	1 909	2 988
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	8 253
Snö- och halkbekämpning	55 198	27 762
Förbrukningsmateriel	27 554	6 380
Fordons- och maskinkostnader	218	1 590
Vatten	488 609	462 778
El	18 623	20 300
Sophantering och återvinning	28 717	33 638
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 171 056</b>	<b>1 017 155</b>



---

# BRF V:A 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](http://www.riksbyggen.se)