
Årsredovisning

BRF V:A GALAXEN 1
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 716420-3742

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF V:A GALAXEN 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

Föreningen äger fastigheten Steninge 8:592 i Sigtuna kommun med därpå 138 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Merkurigatan samt i 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 m²

Total bostadsarea: 15 203 m²

Årets taxeringsvärde 120 153 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 120 153 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 april 2012 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 10 % from 2015-01-01. Årsavgifterna för uppgick i genomsnitt till 662 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 185 tkr och planerat underhåll för 434 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades senast i mars 2013 och visar på ett underhållsbehov på 1 150 000 kr per år för de närmaste 10 åren.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Installationer (byte av värmepannor)	250
Huskropp utvändigt	159
Markytor	25

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av fasader	2015-2016	Målning av samtliga fasader.

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

Föreningen har ingått 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

Efter den senaste stämman 2014-06-04 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Marcus Pettersson	Ordförande	Stämman	2016
Anders Larsson	Sekreterare	Stämman	2015
Eva Sundell	Ledamot	Stämman	2015
Laszlo Piller	Ledamot	Stämman	2016
Sylwia Szulik	Ledamot	Stämman	2015
Styrelsesuppleanter			
Roland Olsson		Stämman	2016
Therése Häggmark		Stämman	2016
Patrik Forsgren		Stämman	2015
Erik Selöfalk		Stämman	2015

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

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

Valberedning

Bengt Hellgren	Valberedning	Stämman
Tommy Sunesson		Stämman
Staffan Ericsson		

Firmateckning

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ränteswap-avtal med Swedbank gick ut 2014-12-29 och är avslutat.

Den eventuella kostnad som uppstått i samband med swap-avtalet kommer från 2015 inte längre att belasta föreningen. Anledningen till att räntekostnaderna 2015 är högre än 2014 beror på kostnaden för swap.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 435 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 304 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

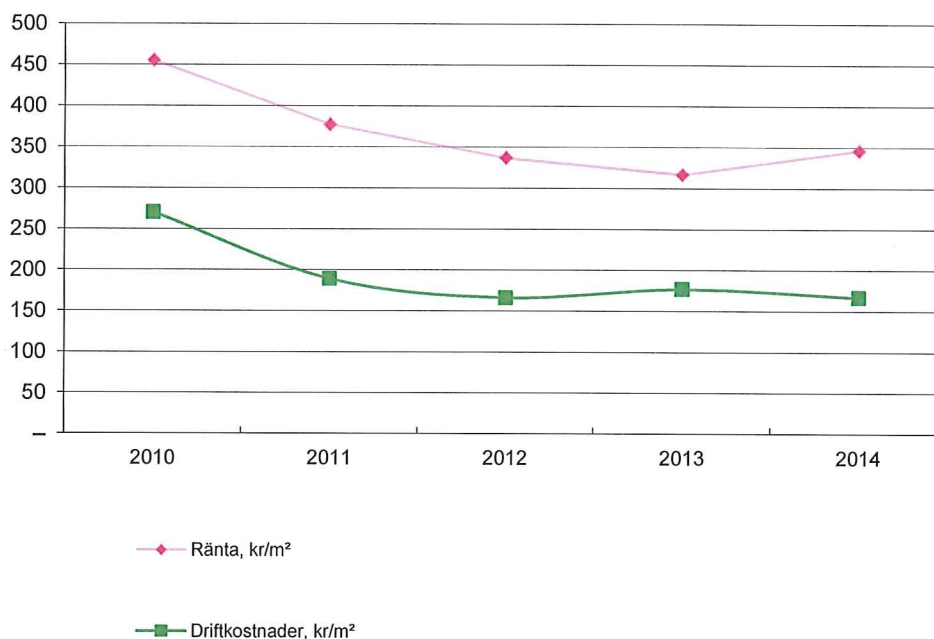
Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 218 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 21 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 14 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	10 067	10 067	9 844	9 151	8 715
Årets resultat	870	1 426	1 042	- 896	- 3 724
Soliditet	9%	8%	7%	6%	7%
Likviditet	451%	322%	186%	93%	100%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	662	662	648	602	573
Driftkostnader, kr/m ²	167	177	166	189	270
Ränta, kr/m ²	346	317	337	377	455
Lån, kr/m ²	8 642	8 665	8 688	8 711	8 728

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-2 212 476
Årets resultat före fondförändring	869 519
Summa underskott	<u>-1 342 957</u>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Avsättning till underhållsfond	-1 150 000
Ianspråktagande av underhållsfond	433 925
Att balansera i ny räkning	<u>-2 059 032</u>

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	10 067 314	10 066 934
Övriga rörelseintäkter	2	297 226	385 444
Summa rörelseintäkter, m.m.		10 364 540	10 452 378
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 535 017	-2 688 878
Fastighetsadministration	4	- 200 988	- 232 091
Personalkostnader	5	- 121 727	- 94 916
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 434 939	-1 238 309
Summa rörelsekostnader		-4 292 672	-4 254 193
Rörelseresultat		6 071 868	6 198 185
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	47 335	41 167
Räntekostnader och liknande poster		-5 256 607	-4 813 471
Summa finansiella poster		-5 209 272	-4 772 303
Resultat efter finansiella poster		862 596	1 425 881
Skatter			
Övriga skatter		6 923	-
Årets resultat		869 519	1 425 881

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	137 397 677	138 832 616
Summa materiella anläggningstillgångar		137 397 677	138 832 616
Summa anläggningstillgångar			
		137 397 677	138 832 616
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	9	1 825	4 925
Övriga fordringar	10	19 514	16 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	98 395	60 228
Summa kortfristiga fordringar		119 734	81 332
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	5 000 000	2 500 000
Summa kortfristiga placeringar		5 000 000	2 500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	2 540 934	3 235 855
Summa kassa och bank		2 540 934	3 235 855
Summa omsättningstillgångar		7 660 668	5 817 187
SUMMA TILLGÅNGAR		145 058 345	144 649 803

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 187 500	12 187 500
Fond för yttre underhåll		1 487 181	990 185
Summa bundet eget kapital		<u>13 674 681</u>	<u>13 177 685</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 212 476	-3 141 361
Årets resultat		869 519	1 425 881
Summa fritt eget kapital		<u>-1 342 957</u>	<u>-1 715 480</u>
Summa eget kapital		<u>12 331 724</u>	<u>11 462 205</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	131 029 857	131 379 857
Summa långfristiga skulder		<u>131 029 857</u>	<u>131 379 857</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	350 000	350 000
Leverantörskulder		178 497	173 026
Skatteskulder	16	14 150	103 217
Övriga kortfristiga skulder	17	35 713	16 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 118 404	1 165 265
Summa kortfristiga skulder		<u>1 696 764</u>	<u>1 807 742</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>145 058 345</u>	<u>144 649 803</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda som säkerhet till fastighetslån		144 330 000	144 330 000
Summa ställda säkerheter		<u>144 330 000</u>	<u>144 330 000</u>
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	862 596	1 425 881
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 434 939	1 238 309
	<u>2 297 535</u>	<u>2 664 190</u>
Årets skattekorrigerering	6 923	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>2 304 458</u>	<u>2 664 190</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-38 402	172 929
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-110 978	-174 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>2 155 078</u>	<u>2 662 305</u>
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-350 000	-349 999
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-350 000</u>	<u>-349 999</u>
Årets kassaflöde	1 805 078	2 312 306
Likvida medel vid årets början	5 735 855	3 423 550
Likvida medel vid årets slut (se Not 12 och Not 13)	<u>7 540 934</u>	<u>5 735 855</u>
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 15		
Differens mot kassa och bank i BR:	0	0

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2014

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	
Byggnader*	Linjär	120	<i>Omgjord 2014</i>
Markinventarier	Linjär	20	

* Föreningen har tidigare haft progressiv avskrivning på fastighetens byggnader. Detta är ej längre en tillåten avskrivningsmetod och föreningen har under räkenskapsåret 2014 ändrat till linjär avskrivning enligt bokföringsnämndens beslut. I samband med detta har avskrivningstiden förlängts till 120 år i enlighet med rekommendationer för fastigheter med underhållsplan. Redan använd avskrivningstid har räknats bort från den förlängda avskrivningstiden.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	10 069 466	10 069 466
Rabatter	- 2 152	- 2 532
	<u>10 067 314</u>	<u>10 066 934</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Vattenavgifter	222 281	292 289
Fakturerade kostnader	13 056	-
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 189	- 98
Inkassointäkter	9 320	4 835
Övriga rörelseintäkter	-	88 418
Försäkringsersättningar	52 758	-
	<u>297 226</u>	<u>385 444</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	185 491	169 681
Självrisk	44 000	-
Underhåll	433 925	653 004
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	901 148	901 148
Försäkringspremier	145 422	159 445
Kabel- och digital-TV	189 120	184 772
Obligatoriska besiktningar	-	1 909
Snö- och halkbekämpning	36 658	55 198
Förbrukningsmateriel	50 270	27 554
Fordons- och maskinkostnader	-	218
Vatten	497 258	488 609
El	20 006	18 623
Sophantering och återvinning	31 719	28 717
	<u>2 535 017</u>	<u>2 688 878</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	109 664	183 743
Lokalkostnader	2 075	1 000
IT-kostnader	29 172	3 681
Juridiska kostnader	10 458	6 613
Arvode, yrkesrevisorer	12 225	11 075
Övriga förvaltningskostnader	14 969	900
Representation	–	1 111
Kontorsmateriel	9 279	11 322
Telefon och porto	5 039	5 230
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1	–
Köpta tjänster	5 000	7 317
Bankkostnader	1 788	100
Övriga externa kostnader	1 319	–
	<u>200 988</u>	<u>232 091</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Sammanträdesarvodet	19 384	11 520
Arvode vicevärd	74 871	63 007
Övriga kostnadsersättningar	227	–
Summa	<u>94 481</u>	<u>74 527</u>
Sociala kostnader	<u>27 246</u>	<u>20 389</u>
	<u>121 727</u>	<u>94 916</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 428 337	1 231 707
Markinventarier	6 602	6 602
	<u>1 434 939</u>	<u>1 238 309</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	2 625	1 932
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	42 688	39 101
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 019	36
Övriga ränteintäkter	4	98
	<u>47 335</u>	<u>41 167</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 8 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	<u>152 832 776</u>	<u>152 832 776</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 642 354	-12 410 647
Markinventarier	-357 806	-351 204
	<u>-14 000 160</u>	<u>-12 761 851</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 428 337	-1 231 707
Årets avskrivning markinventarier	-6 602	-6 602
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-15 435 099</u>	<u>-14 000 160</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>137 397 677</u>	<u>138 832 616</u>
Varav		
Byggnader	135 692 038	137 120 375
Mark	1 600 000	1 600 000
Markinventarier	105 639	112 241
Taxeringsvärden		
bostäder	<u>120 153 000</u>	<u>120 153 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>120 153 000</u>	<u>120 153 000</u>
varav byggnader	79 443 000	79 443 000

Not 9 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	1 675	–
Kundfordringar	150	4 925
	<u>1 825</u>	<u>4 925</u>

Not 10 Övriga fordringar

Skattefordringar	11 080	–
Skattekonto	8 434	16 179
	<u>19 514</u>	<u>16 179</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 653	6 420
Förutbetalda försäkringspremier	43 627	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	47 782	47 203
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	5 333	288
Övriga förutbetalda kostnader	–	6 317
	<u>98 395</u>	<u>60 228</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					5 000 000	2 500 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	5 000 000	0,70	2015-01-15		
					5 000 000	2 500 000

Not 13 Kassa och bank

Bankmedel		4 311	370 609
Förvaltningskonto i Swedbank		2 536 622	2 865 247
		2 540 934	3 235 855

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	12 187 500	990 185	-3 141 361	1 425 881
Disposition enl årsstämmobeslut			1 425 881	-1 425 881
Avsättning till underhållsfond		1 150 000	-1 150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 653 004	653 004	
Årets resultat				869 519
Vid årets slut	12 187 500	1 487 181	-2 212 476	869 519

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Fastighetslån		131 379 857	131 729 857
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)		- 350 000	- 350 000
Skuld vid årets slut 2015-12-31		131 029 857	131 379 857

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	3,94 %	2021-06-24	25 000 000		25 000 000
Swedbank	3,94 %	2021-06-24	25 000 000		25 000 000
Swedbank	2,54 %	2024-10-25	25 000 000		25 000 000
Swedbank	1,44 %	Rörligt	25 826 912		25 826 912
SBAB	3,85%	2016-08-22	30 902 945	350 000	30 552 945
			131 729 857	350 000	131 379 857

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 350 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 350 000 kr årligen.

Not 16 Skatteskulder

Beräknad fastighetsskatt		1 802 296	1 802 296
Betald preliminärskatt		-1 788 146	-1 699 079
		14 150	103 217

2014-12-31 2013-12-31

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	27 021	16 234
Clearing	8 692	—
	<u>35 713</u>	<u>16 234</u>


Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	395 873	474 873
Upplupna elkostnader	2 359	1 413
Upplupna kostnader för renhållning	2 551	—
Upplupna revisionsarvoden	12 000	11 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	705 621	677 579
	<u>1 118 404</u>	<u>1 165 265</u>

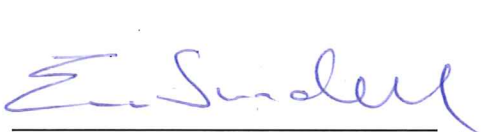
Märsta 2015-04-20




 Marcus Pettersson




 Anders Larsson



 Eva Sundell

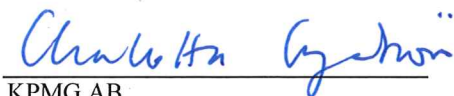


 Laszlo Piller



 Sylwia Szulik

Vår revisionsberättelse har lämnats 19 / 5 -2015



 KPMG AB
 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 2014.

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 2014 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 2014.

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 19 maj 2015

KPMG AB


Charlotta Engström
Auktoriserad revisor

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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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.

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 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.

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 folkörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

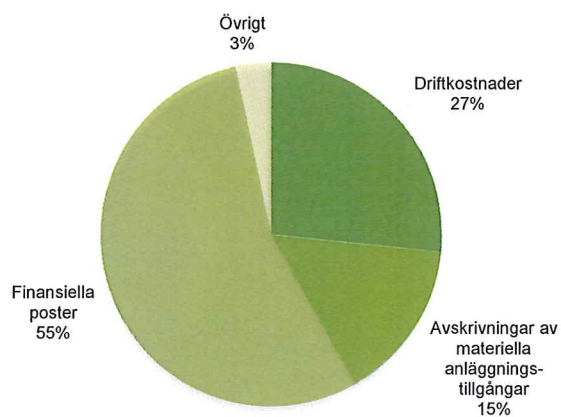
Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också 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.

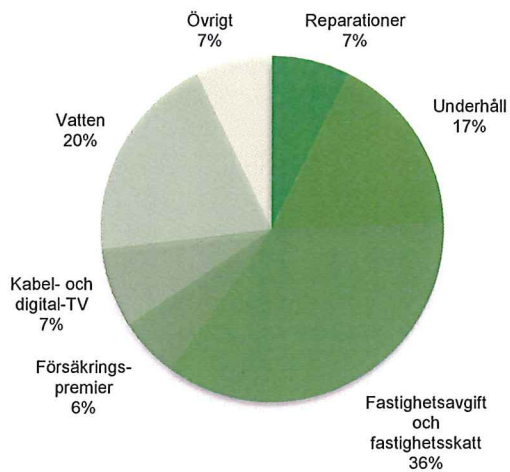
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Driftkostnader	2 535 017	2 688 878
Fastighetsadministration	200 988	232 091
Personalkostnader	121 727	94 916
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 434 939	1 238 309
Finansiella poster	5 209 272	0
Skatter	- 6 923	0
Summa kostnader	9 495 021	4 254 193



Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Reparationer	185 491	169 681
Självrisk	44 000	0
Underhåll	433 925	653 004
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	901 148	901 148
Försäkringspremier	145 422	159 445
Kabel- och digital-TV	189 120	184 772
Obligatoriska besiktningar	0	1 909
Snö- och halkbekämpning	36 658	55 198
Förbrukningsmateriel	50 270	27 554
Fordons- och maskinkostnader	0	218
Vatten	497 258	488 609
El	20 006	18 623
Sophantering och återvinning	31 719	28 717
Summa driftkostnader	2 535 017	2 688 878



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