
Årsredovisning

BRF V:A GALAXEN 1
1/1 2015 - 31/12 2015
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
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF V:A GALAXEN 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

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 Inkomstskattelagen. 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 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 121 062 000 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.

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

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

Efter den senaste stämman 2015-06-17 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Erik Selöfalk	Ordförande	Stämman	2016
Helena Briger	Ledamot	Stämman	2017
Laszlo Piller	Ledamot	Stämman	2016
Patrick Forsgren	Ledamot	Stämman	2017
Saba Aberi	Ledamot	Stämman	2016

Styrelsesuppleanter

Bill Persson		Stämman	2017
Jimmy Vennberg		Stämman	2017
Salim Basse		Stämman	2016
Petra Andrén		Stämman	2016

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman
---------	-----------------------------	---------

Valberedning

Bengt Hellgren	Valberedning	Stämman
----------------	--------------	---------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 730 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 478 tkr och planerat underhåll för 744 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2013 och visar på ett underhållsbehov på 771 tkr per år för de närmaste 7 åren.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Installationer	744

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av fasader	2016	Målning av samtliga fasader

I resultatet ingår avskrivningar med 1 567 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 658 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 som samlats i ett antal kategoriereglerverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 218 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 38 personer.

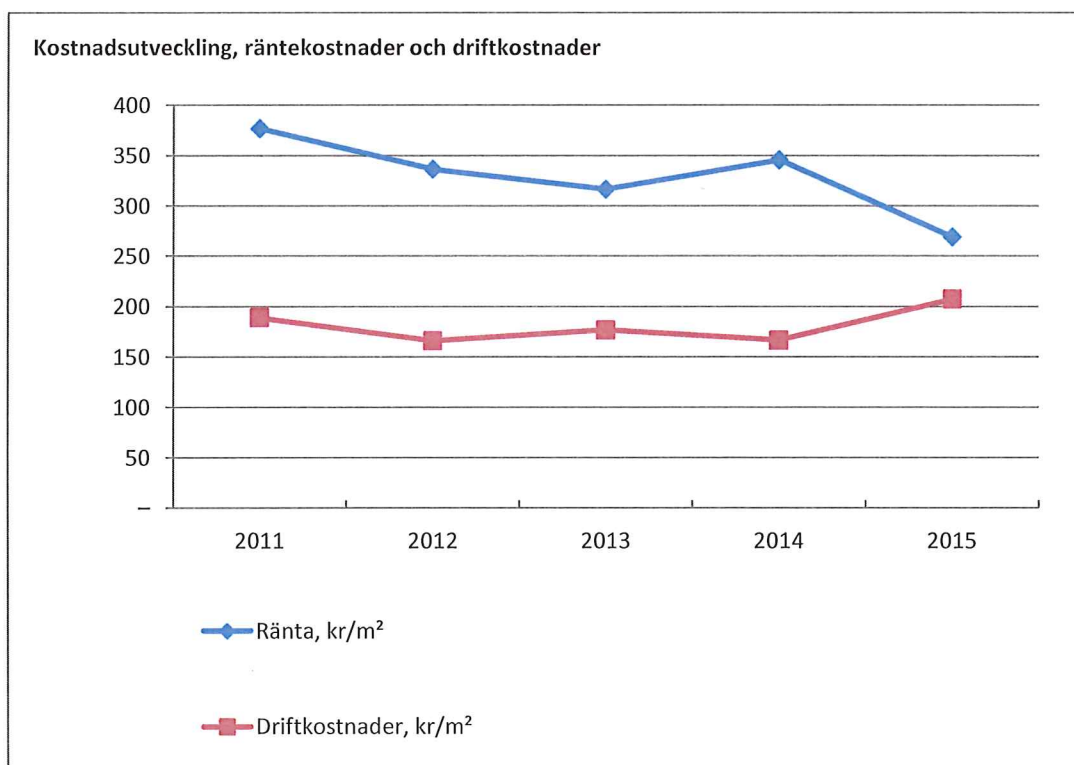
Årets avgående medlemmar uppgår till 38 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 218 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	11 094	10 067	10 067	9 844	9 151
Resultat efter finansiella poster	2 091	863	1 426	1 042	- 901
Soliditet	10%	9%	8%	7%	6%
Likviditet	509%	451%	323%	186%	93%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	730	662	662	648	602
Driftkostnader, kr/m²	207	167	177	166	189
Ränta, kr/m²	269	346	317	337	377
Lån, kr/m²	8 619	8 642	8 665	8 688	8 711

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalaror som beräkningsgrund.

BR

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 059 032
Årets resultat före fondförändring	<u>2 090 776</u>
Summa överskott	31 744

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond	-1 150 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>743 638</u>

Att balansera i ny räkning -374 618

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	11 093 509	10 067 314
Övriga rörelseintäkter	2	210 244	297 226
Summa rörelseintäkter, m.m.		11 303 753	10 364 540
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 152 580	-2 535 017
Övriga externa kostnader	4	- 242 891	- 200 988
Personalkostnader	5	- 169 997	- 121 727
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 566 989	-1 434 939
Summa rörelsekostnader		-5 132 458	-4 292 672
Rörelseresultat		6 171 295	6 071 868
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	9 831	47 335
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 090 351	-5 256 607
Summa finansiella poster		-4 080 520	-5 209 272
Resultat efter finansiella poster		2 090 776	862 596
Skatter			
Övriga skatter		-	6 923
Årets resultat	14	2 090 776	869 519

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	137 151 188	137 397 677
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>137 151 188</u>	<u>137 397 677</u>
Summa anläggningstillgångar		137 151 188	137 397 677
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	9	54 459	1 825
Övriga fordringar	10	8 942	19 514
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	105 135	98 395
Summa kortfristiga fordringar		<u>168 536</u>	<u>119 734</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	3 000 000	5 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	6 724 548	2 540 934
Summa kassa och bank		<u>6 724 548</u>	<u>2 540 934</u>
Summa omsättningstillgångar		9 893 084	7 660 668
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>147 044 272</u>	<u>145 058 345</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 187 500	12 187 500
Fond för yttre underhåll		2 203 256	1 487 181
Summa bundet eget kapital		<u>14 390 756</u>	<u>13 674 681</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 059 032	-2 212 476
Årets resultat		2 090 776	869 519
Summa fritt eget kapital		<u>31 744</u>	<u>-1 342 957</u>
Summa eget kapital		<u>14 422 499</u>	<u>12 331 724</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	130 679 857	131 029 857
Summa långfristiga skulder		<u>130 679 857</u>	<u>131 029 857</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	350 000	350 000
Leverantörsskulder		237 361	178 497
Skatteskulder	16	1 006	14 150
Övriga skulder	17	31 014	35 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 322 534	1 118 404
Summa kortfristiga skulder		<u>1 941 915</u>	<u>1 696 764</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>147 044 272</u>	<u>145 058 345</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		144 330 000	144 330 000
Summa ställda säkerheter		<u>144 330 000</u>	<u>144 330 000</u>
Ansvarförbindelser			
Övriga ansvarförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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
Markinventarier	Linjär	20
Bredband	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	11 095 652	10 069 466
Rabatter	- 2 143	- 2 152
	<u>11 093 509</u>	<u>10 067 314</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Vattenavgifter	180 677	222 281
Fakturerade kostnader	8 963	13 056
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	128	- 189
Inkassointäkter	10 677	9 320
Övriga rörelseintäkter	9 800	-
Försäkringsersättningar	-	52 758
	<u>210 244</u>	<u>297 226</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	478 105	185 491
Självrisk	-	44 000
Underhåll	743 638	433 925
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	899 065	901 148
Försäkringspremier	195 349	145 422
Kabel- och digital-TV	193 378	189 120
Trädgårdsskötsel	3 055	-
Obligatoriska besiktningar	5 625	-
Snö- och halkbekämpning	41 147	36 658
Ersättningar till hyresgäster	5 385	-
Förbrukningsmateriel	40 238	50 270
Fordons- och maskinkostnader	9 735	-
Vatten	503 685	497 258
El	18 677	20 006
Sophantering och återvinning	15 499	31 719
	<u>3 152 580</u>	<u>2 535 017</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	111 336	109 664
Lokalkostnader	2 175	2 075
IT-kostnader	15 083	29 172
Juridiska kostnader	15 831	10 458
Arvode, yrkesrevisorer	6 175	12 225
Övriga förvaltningskostnader	12 150	14 969
Kontorsmateriel	8 617	9 279
Telefon och porto	4 790	5 039
Konstaterade förluster hyror/avgifter	2	1
Köpta tjänster	23 750	5 000
Konsultarvoden	40 797	–
Bankkostnader	1 710	1 788
Övriga externa kostnader	475	1 319
	<u>242 891</u>	<u>200 988</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Sammanträdesarvoden	19 384	19 384
Arvode vicevärd	113 101	74 871
Övriga kostnadsersättningar	–	227
Summa	<u>132 485</u>	<u>94 481</u>
Sociala kostnader	<u>37 512</u>	<u>27 246</u>
	<u>169 997</u>	<u>121 727</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 428 337	1 428 337
Markinventarier	6 602	6 602
Anslutningsavgifter	132 050	–
	<u>1 566 989</u>	<u>1 434 939</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	2 625
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	7 836	42 688
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 581	2 019
Övriga ränteintäkter	414	4
	<u>9 831</u>	<u>47 335</u>

2015-12-31 2014-12-31

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>
Årets anskaffningar		
Anslutningsavgifter	1 320 500	–
	<u>1 320 500</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>154 153 276</u>	<u>152 832 776</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 070 691	-13 642 354
Markinventarier	- 364 408	- 357 806
	<u>-15 435 099</u>	<u>-14 000 160</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 428 337	-1 428 337
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 132 050	–
Årets avskrivning markinventarier	- 6 602	- 6 602
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-17 002 088</u>	<u>-15 435 099</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	137 151 188	137 397 677
Varav		
Byggnader	134 263 701	135 692 038
Mark	1 600 000	1 600 000
Anslutningsavgifter	1 188 450	–
Markinventarier	99 037	105 639
Taxeringsvärden		
bostäder	121 062 000	120 153 000
Totalt taxeringsvärde	<u>121 062 000</u>	<u>120 153 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<i>80 352 000</i>	<i>79 443 000</i>

Not 9 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	54 249	1 675
Kundfordringar	210	150
	<u>54 459</u>	<u>1 825</u>

Not 10 Övriga fordringar

Skattefordringar	–	11 080
Skattekonto	8 942	8 434
	<u>8 942</u>	<u>19 514</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	1 653
Förutbetalda försäkringspremier	50 574	43 627
Förutbetald kabel-tv-avgift	48 861	47 782
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	–	5 333
Övriga förutbetalda driftkostnader	5 700	–
	<u>105 135</u>	<u>98 395</u>

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen		3 000 000	5 000 000		
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
	90 dagar	3 000 000	0,25	2016-01-26	
				<u>3 000 000</u>	<u>5 000 000</u>

Not 13 Kassa och bank

Bankmedel	22 570	4 311
Förvaltningskonto i Swedbank	6 701 977	2 536 622
	<u>6 724 548</u>	<u>2 540 934</u>

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	27 500	12 160 000	1 487 181	-2 212 476	869 519
Disposition enl. årsstämmobeslut				869 519	- 869 519
Reservering underhållsfond			1 150 000	-1 150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 433 925	433 925	
Årets resultat					<u>2 090 776</u>
Vid årets slut	<u>27 500</u>	<u>12 160 000</u>	<u>2 203 256</u>	<u>-2 059 032</u>	<u>2 090 776</u>

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 2 090 775 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 1 374 700 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

2015-12-31 2014-12-31

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	131 029 857	131 379 857
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 350 000	- 350 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	130 679 857	131 029 857

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	3,85%	2016-08-22	30 552 945		350 000	30 202 945
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,07%	Rörligt	25 826 912			25 826 912
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,54%	2024-10-25	25 000 000			25 000 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,94%	2021-06-24	25 000 000			25 000 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,94%	2021-06-24	25 000 000			25 000 000
			131 379 857		350 000	131 029 857

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 350 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 400 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 129 279 857 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Skatteskulder

Skatteskuld	1 006	14 150
	1 006	14 150

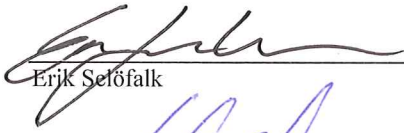
Not 17 Övriga skulder

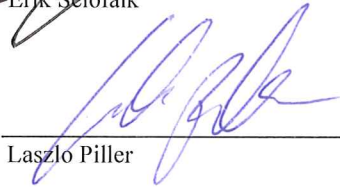
Skuld sociala avgifter och skatter	31 014	27 021
Clearing	-	8 692
	31 014	35 713

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

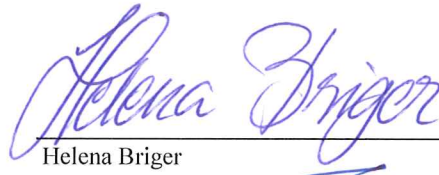
Upplupna sociala avgifter	5 589	-
Upplupna räntekostnader	401 016	395 873
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	36 500	-
Upplupna elkostnader	1 214	2 359
Upplupna kostnader för renhållning	-	2 551
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 000
Upplupna styrelsearvoden	19 384	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 194	-
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	835 637	705 621
	1 322 534	1 118 404

Märsta 2016-06-03


Erik Selöfalk



Laszlo Piller


Saba Aberi


Helena Briger


Patrick Forsgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 7:e januari 2016


KPMG AB
Auktoriserad 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 2015.

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 2015 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 2015.

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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 7 juni 2016

KPMG AB



Charlotta Engström
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 resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet 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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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.

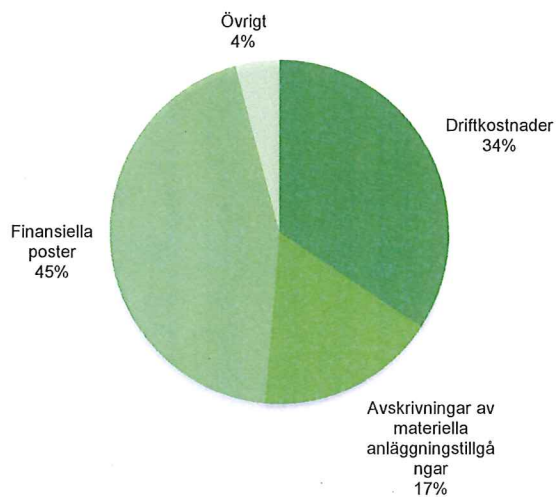
Årsredovisning

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

Nyckeltal

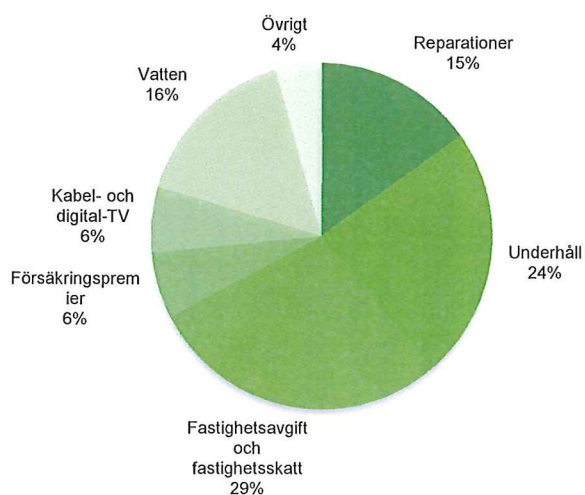
Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader	3 152 580	2 535 017
Övriga externa kostnader	242 891	200 988
Personalkostnader	169 997	121 727
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 566 989	1 434 939
Finansiella poster	4 080 520	5 209 272
Skatter	0	- 6 923
Summa kostnader	9 212 977	9 495 021



driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	478 105	185 491
Självrisk	0	44 000
Underhåll	743 638	433 925
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	899 065	901 148
Försäkringspremier	195 349	145 422
Kabel- och digital-TV	193 378	189 120
Trädgårdsskötsel	3 055	0
Obligatoriska besiktningar	5 625	0
Snö- och halkbekämpning	41 147	36 658
Ersättningar till hyresgäster	5 385	0
Förbrukningsmateriel	40 238	50 270
Fordons- och maskinkostnader	9 735	0
Vatten	503 685	497 258
El	18 677	20 006
Sophantering och återvinning	15 499	31 719
Summa driftkostnader	3 152 580	2 535 017



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
BOA (kvm):	15203	15203
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	31	12
Självrisk	0	3
Underhåll	49	29
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	59	59
Försäkringspremier	13	10
Kabel- och digital-TV	13	12
Trädgårdsskötsel	0	0
Obligatoriska besiktningar	0	0
Snö- och halkbekämpning	3	2
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Förbrukningsmateriel	3	3
Fordons- och maskinkostnader	1	0
Vatten	33	33
El	1	1
Sophantering och återvinning	1	2
Summa driftkostnader	207	167

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