
Årsredovisning

BRF V:A GALAXEN 1
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 716420-3742

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF V:A GALAXEN 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

*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 121 062 000 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	Samfällad mark
Riflex AB	Snöröjning
Com Hem	Kabel-TV
Inergi	Individuell mätning av vatten

Efter den senaste stämman 2016-06-15 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Erik Selöfalk	Ordförande	Stämman	2018
Laszlo Piller	Ledamot	Stämman	2018
Patrick Forsgren	Ledamot	Stämman	2017
Saba Aberi	Ledamot	Stämman	2018
Anders Larsson	Ledamot	Stämman	2018
Styrelsesuppleanter			
Bill Persson		Stämman	2017
Mathias Eriksson		Stämman	2018
Salim Basse		Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

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

Valberedning

Ahmad Saberi	Valberedning	Stämman
--------------	--------------	---------

Väsentliga händelser under 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 2016 uppgick i genomsnitt till 727 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 442 tkr och planerat underhåll för 1 203 tkr.

Underhållskostnaderna 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.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Bostäder	11
Installationer	490
Huskropp utvändigt	702

I resultatet ingår avskrivningar med 1 567 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 240 tkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 218 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer.

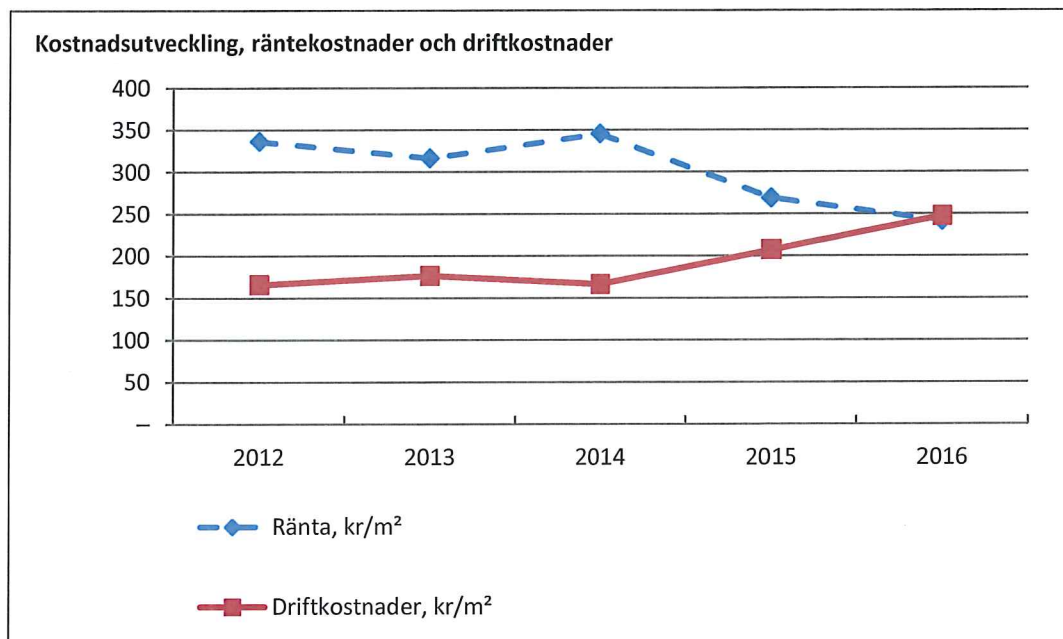
Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 220 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 24).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	11 122	11 094	10 067	10 067	9 844
Resultat efter finansiella poster	1 673	2 091	863	1 426	1 042
Soliditet	11%	10%	9%	8%	7%
Likviditet	649%	509%	451%	323%	186%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	727	730	662	662	648
Driftkostnader, kr/m²	248	207	167	177	166
Ränta, kr/m²	242	269	346	317	337
Lån, kr/m²	8 596	8 619	8 642	8 665	8 688

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 + lokalareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	27 500	12 160 000	2 203 256	-2 059 032	2 090 776
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 090 776	-2 090 776
Reservering underhållsfond			1 150 000	-1 150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 743 638	743 638	
Årets resultat					1 673 164
Vid årets slut	27 500	12 160 000	2 609 618	- 374 618	1 673 164

Handwritten signature

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-374 618
Årets resultat före fondförändring	<u>1 673 164</u>
Summa överskott	1 298 546

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets avsättning till underhållsfond	-1 150 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	<u>1 203 248</u>

Att balansera i ny räkning	1 351 794
----------------------------	-----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	11 121 806	11 274 185
Övriga rörelseintäkter	3	38 242	29 568
Summa rörelseintäkter, m.m.		11 160 048	11 303 753
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 766 315	-3 152 580
Övriga externa kostnader	5	- 262 730	- 242 891
Personalkostnader	6	- 222 232	- 169 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 566 989	-1 566 989
Summa rörelsekostnader		-5 818 265	-5 132 458
Rörelseresultat		5 341 783	6 171 295
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	9 104	9 831
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 677 723	-4 090 351
Summa finansiella poster		-3 668 619	-4 080 520
Resultat efter finansiella poster		1 673 164	2 090 776
Årets resultat		1 673 164	2 090 776

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	135 584 199	137 151 188
Summa materiella anläggningstillgångar		135 584 199	137 151 188
Summa anläggningstillgångar		135 584 199	137 151 188
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	11	18 924	54 459
Övriga fordringar	12	9 389	8 942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	105 254	105 135
Summa kortfristiga fordringar		133 567	168 536
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	—	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		—	3 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	12 683 703	6 724 548
Summa kassa och bank		12 683 703	6 724 548
Summa omsättningstillgångar		12 817 270	9 893 084
SUMMA TILLGÅNGAR		148 401 469	147 044 272

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 187 500	12 187 500
Underhållsfond		2 609 618	2 203 256
Summa bundet eget kapital		14 797 118	14 390 756
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 374 618	-2 059 032
Årets resultat		1 673 164	2 090 776
Summa fritt eget kapital		1 298 546	31 744
Summa eget kapital		16 095 663	14 422 499
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	130 329 857	130 679 857
Summa långfristiga skulder		130 329 857	130 679 857
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	350 000	350 000
Leverantörsskulder		408 201	237 361
Skatteskulder	17	3 028	1 006
Övriga skulder	18	63 111	31 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 151 609	1 322 534
Summa kortfristiga skulder		1 975 949	1 941 915
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		148 401 469	147 044 272

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	120
Maskinventarier	Linjär	20
Bredband	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	11 057 174	11 095 652
Rabatter	- 1 480	- 2 143
Vattenavgifter	66 112	180 677
	<u>11 121 806</u>	<u>11 274 185</u>

I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Fakturerade kostnader	4 839	8 963
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	165	128
Inkassointäkter	18 065	10 677
Övriga rörelseintäkter	15 173	9 800
	<u>38 242</u>	<u>29 568</u>

13

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	441 640	478 105
Underhåll	1 203 248	743 638
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	907 965	899 065
Försäkringspremier	217 130	195 349
Kabel- och digital-TV	195 444	193 378
Trädgårdsskötsel	–	3 055
Städning gemensamma utrymmen	2 475	–
Obligatoriska besiktningar	–	5 625
Snö- och halkbekämpning	70 300	41 147
Ersättningar till hyresgäster	3 000	5 385
Förbrukningsmateriel	98 769	40 238
Fordons- och maskinkostnader	8 892	9 735
Vatten	532 498	503 685
El	18 159	18 677
Sophantering och återvinning	66 795	15 499
	3 766 315	3 152 580

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	113 100	111 336
Lokalkostnader	–	2 175
IT-kostnader	24 617	15 083
Juridiska kostnader	35 579	15 831
Arvode, yrkesrevisorer	18 700	6 175
Möteskostnader	3 175	–
Övriga förvaltningskostnader	36 268	12 150
Kontorsmateriel	9 069	8 617
Telefon och porto	4 851	4 790
Konstaterade förluster hyror/avgifter	10	2
Köpta tjänster	15 091	23 750
Konsultarvoden	–	40 797
Bankkostnader	2 270	1 710
Övriga externa kostnader	–	475
	262 730	242 891

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Sammanträdesarvoden	–	19 384
Arvode vicevärd	170 055	113 101
Övriga kostnadsersättningar	3 431	–
Summa	173 486	132 485
Sociala kostnader	48 746	37 512
	222 232	169 997

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 428 337	1 428 337
Markinventarier	6 602	6 602
Anslutningsavgifter	132 050	132 050
	1 566 989	1 566 989

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	3 825	7 836
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4 832	1 581
Övriga ränteintäkter	447	414
	9 104	9 831

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	3 677 723	4 090 351
	<u>3 677 723</u>	<u>4 090 351</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	150 762 729	150 762 729
Mark	1 600 000	1 600 000
Anslutningsavgifter	1 320 500	–
Markinventarier	470 047	470 047
	<u>154 153 276</u>	<u>152 832 776</u>
Årets anskaffningar		
Anslutningsavgifter	–	1 320 500
	<u>–</u>	<u>1 320 500</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>154 153 276</u>	<u>154 153 276</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-16 499 028	-15 070 691
Anslutningsavgifter	- 132 050	–
Markinventarier	- 371 010	- 364 408
	<u>-17 002 088</u>	<u>-15 435 099</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 428 337	-1 428 337
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 132 050	- 132 050
Årets avskrivning markinventarier	- 6 602	- 6 602
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-18 569 077</u>	<u>-17 002 088</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>135 584 199</u>	<u>137 151 188</u>
Varav		
Byggnader	132 835 364	134 263 701
Mark	1 600 000	1 600 000
Anslutningsavgifter	1 056 400	1 188 450
Markinventarier	92 435	99 037
Taxeringsvärden		
bostäder	<u>121 062 000</u>	<u>121 062 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>121 062 000</u>	<u>121 062 000</u>
varav byggnader	<u>80 352 000</u>	<u>80 352 000</u>

Not 11 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	15 381	54 249
Kundfordringar	<u>3 543</u>	<u>210</u>
	<u>18 924</u>	<u>54 459</u>

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	<u>9 389</u>	<u>8 942</u>
	<u>9 389</u>	<u>8 942</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	55 518	50 574
Förutbetald kabel-tv-avgift	49 736	48 861
Övriga förutbetalda driftkostnader	—	5 700
	<u>105 254</u>	<u>105 135</u>

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	—	3 000 000
	<u>—</u>	<u>3 000 000</u>

Not 15 Kassa och bank

Bankmedel	27 570	22 570
Förvaltningskonto i Swedbank	12 656 133	6 701 977
	<u>12 683 703</u>	<u>6 724 548</u>

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	130 679 857	131 029 857
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 350 000	- 350 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>130 329 857</u>	<u>130 679 857</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,94%	2017-08-22	30 202 945		350 000	29 852 945
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,74%	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
			131 029 857		350 000	130 679 857

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, 128 929 857 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

VF

2016-12-31 2015-12-31

Not 17 Skatteskulder

Beräknad fastighetsavgift/-skatt	3 028	1 006
	<u>3 028</u>	<u>1 006</u>

Not 18 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	62 991	31 014
Avräkning hyror och avgifter	120	—
	<u>63 111</u>	<u>31 014</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	—	5 589
Upplupna räntekostnader	316 823	401 016
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	36 500
Upplupna elkostnader	—	1 214
Upplupna revisionsarvoden	12 500	12 000
Upplupna styrelsearvoden	—	19 384
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 125	11 194
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	812 161	835 637
	<u>1 151 609</u>	<u>1 322 534</u>

W

2016-12-31 2015-12-31

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

Summa ställda panter

144 330 000 144 330 000

144 330 000 144 330 000

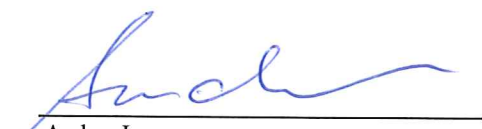
Märsta 2017 -07-15


Erik Selöfalk

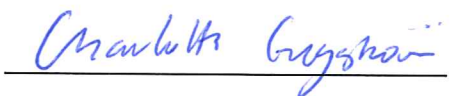

László Piller


Patrick Forsgren


Saba Aberi


Anders Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 maj 2017



Uppsala KPMG
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västra Galaxen för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Västra Galaxen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 30 maj 2017

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 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.

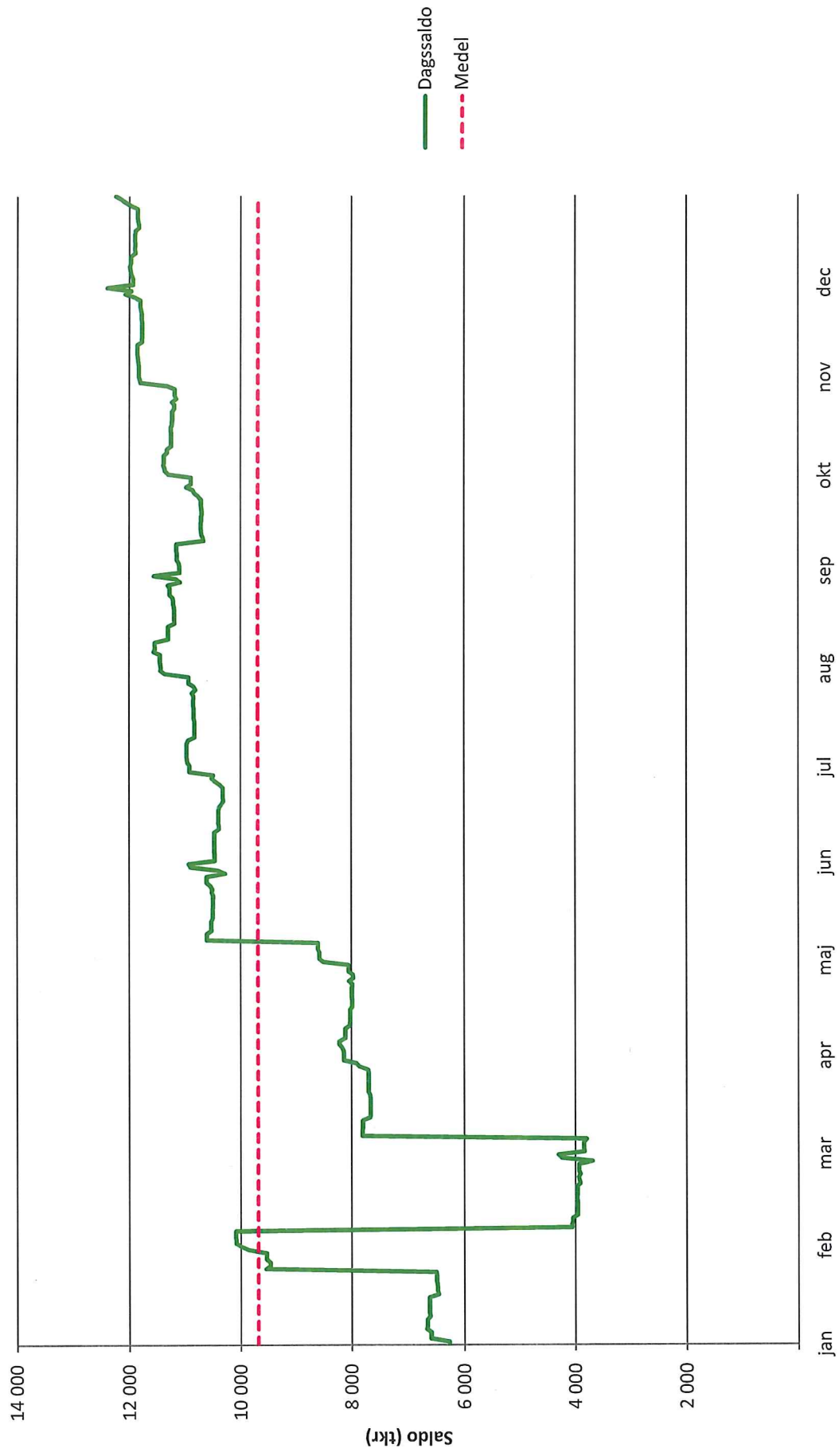
Årsavgift

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.

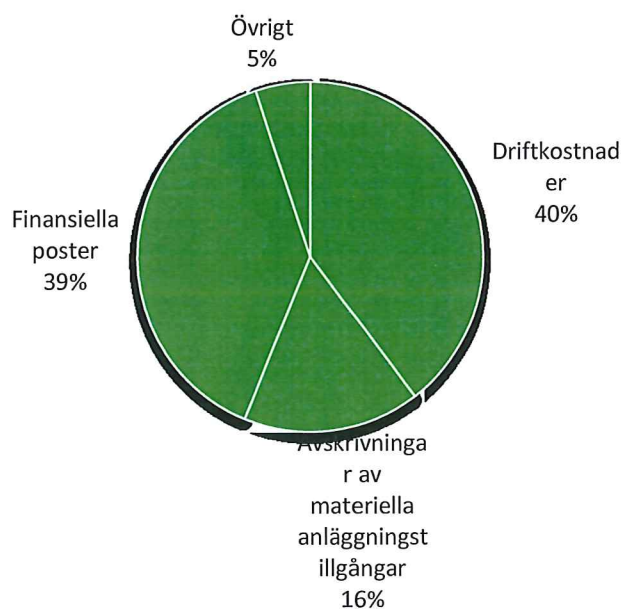
Avräkningssaldo 2016



Nyckeltal

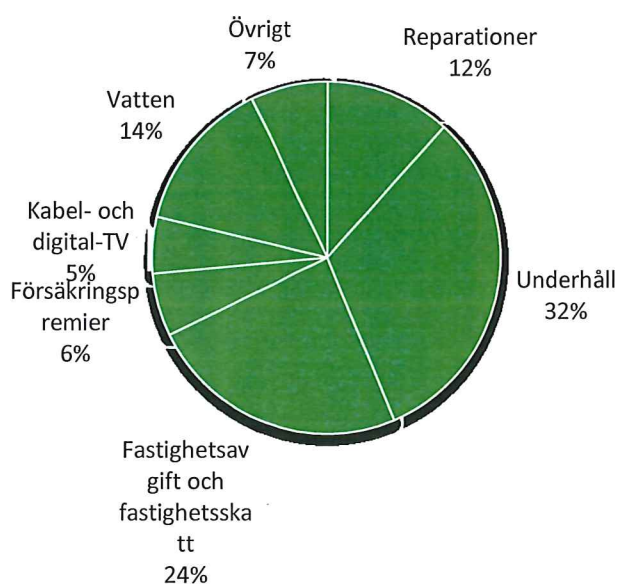
Kostnadsfördelning

	2016	2015
Driftkostnader	3 766 315	3 152 580
Övriga externa kostnader	262 730	242 891
Personalkostnader	222 232	169 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 566 989	1 566 989
Finansiella poster	3 668 619	4 080 520
Summa kostnader	9 486 885	9 212 977



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	441 640	478 105
Underhåll	1 203 248	743 638
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	907 965	899 065
Försäkringspremier	217 130	195 349
Kabel- och digital-TV	195 444	193 378
Trädgårdsskötsel	0	3 055
Städning gemensamma utrymmen	2 475	0
Obligatoriska besiktningar	0	5 625
Snö- och halkbekämpning	70 300	41 147
Ersättningar till hyresgäster	3 000	5 385
Förbrukningsmateriel	98 769	40 238
Fordons- och maskinkostnader	8 892	9 735
Vatten	532 498	503 685
El	18 159	18 677
Sophantering och återvinning	66 795	15 499
Summa driftkostnader	3 766 315	3 152 580



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2016	2015
	15203	15203
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	29	31
Underhåll	79	49
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	60	59
Försäkringspremier	14	13
Kabel- och digital-TV	13	13
Trädgårdsskötsel	0	0
Städning gemensamma utrymmen	0	0
Obligatoriska besiktningar	0	0
Snö- och halkbekämpning	5	3
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Förbrukningsmateriel	6	3
Fordons- och maskinkostnader	1	1
Vatten	35	33
El	1	1
Sophantering och återvinning	4	1
Summa driftkostnader	248	207

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 673 164	2 090 776
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 566 989	1 566 989
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	3 240 153	3 657 765
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 240 153	3 657 765
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	34 969	-48 802
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	34 034	245 151
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 309 155	3 854 114
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	-1 320 500
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 320 500
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-350 000	-350 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-350 000	-350 000
Årets kassaflöde	2 959 155	2 183 614
Likvida medel vid årets början	9 724 548	7 540 934
Likvida medel vid årets slut (se Not 14 och Not 15)	12 683 703	9 724 548
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9		
Differens mot kassa och bank i BR:	0	0

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 medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se