

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF V:A Galaxen 1
Org nr: 716420-3742



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF V:A Galaxen 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 567 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -8 172tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

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

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 430 tkr och planerat underhåll för 13 138 tkr. Eventuella underhållskostnader 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 (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	75
Gemensamma utrymmen	171
Installationer	92
Måleriarbeten utvändigt	12 800

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Erik Selöfalk	Ordförande	Stämman	2018
Laszlo Piller	Ledamot	Stämman	2018
Patrick Forsgren	Ledamot	Stämman	2019
Anders Larsson	Ledamot	Stämman	2018
Mathias Eriksson	Ledamot	Stämman	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bill Persson	Stämman	2018
Thomas Dahlström	Stämman	2018
Jorge Antonio Torrico Fernandez	Stämman	2018
Paul Zeino	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Ahmed Saberi	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 220.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 225.

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 2017 uppgick i genomsnitt till 729 kr/m²/år.

16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	11 312	11 122	11 094	10 067	10 067
Resultat efter finansiella poster	-9 739	1 673	2 091	863	1 426
Soliditet	5%	11%	10%	9%	8%
Likviditet	220%	649%	509%	451%	323%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	729	727	730	662	662
Driftkostnader, kr/m ²	1 037	248	207	167	177
Ränta, kr/m ²	203	242	269	346	317
Lån, kr/m ²	8 573	8 596	8 619	8 642	8 665

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	12 160 000	27 500	2 609 618	-374 618	1 673 164
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 673 164	-1 673 164
Reservering underhållsfond			1 150 000	-1 150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 203 248	1 203 248	
Årets resultat					-9 739 477
Vid årets slut	12 160 000	27 500	2 556 370	1 351 793	-9 739 477

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 351 793
Årets resultat	-9 739 477

Summa	-8 387 684
--------------	-------------------

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets avsättning till underhållsfond	-1 150 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	337 696
Att balansera i ny räkning	-9 199 988

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 312 121	11 121 806
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 964	38 242
Summa rörelseintäkter		11 348 085	11 160 048
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-15 757 746	-3 766 315
Övriga externa kostnader	Not 5	-351 934	-262 730
Personalkostnader	Not 6	-325 950	-222 232
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 566 555	-1 566 989
Summa rörelsekostnader		-18 002 186	-5 818 265
Rörelseresultat		-6 654 101	5 341 783
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 766	9 104
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-3 089 143	-3 677 723
Summa finansiella poster		-3 085 377	-3 668 619
Resultat efter finansiella poster		-9 739 477	1 673 164
Årets resultat		-9 739 477	1 673 164

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	134 017 644	135 584 199
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		134 017 644	135 584 199
Summa anläggningstillgångar		134 017 644	135 584 199
Omsättningstillgångar			
Förskott till leverantörer	Not 12	151	0
Summa Lager och pågående arbeten		151	0
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	200 665	18 924
Övriga fordringar	Not 14	88 853	9 389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	107 579	105 254
Summa kortfristiga fordringar		397 097	133 567
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 853 681	12 683 703
Summa kassa och bank		3 853 681	12 683 703
Summa omsättningstillgångar		4 250 929	12 817 270
Summa Tillgångar		138 268 573	148 401 469

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 187 500	12 187 500
Fond för yttre underhåll		2 556 370	2 609 618
Summa bundet eget kapital		14 743 870	14 797 118
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 351 793	-374 618
Årets resultat		-9 739 477	1 673 164
Summa fritt eget kapital		-8 387 684	1 298 546
Summa eget kapital		6 356 186	16 095 663
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	129 979 857	130 329 857
Summa långfristiga skulder		129 979 857	130 329 857
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	350 000	350 000
Leverantörsskulder	Not 19	164 170	408 201
Skatteskulder	Not 20	3 028	3 028
Övriga skulder	Not 21	101 689	63 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 313 644	1 151 609
Summa kortfristiga skulder		1 932 530	1 975 949
Summa Eget kapital och Skulder		138 268 573	148 401 469

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Maskinventarier	Linjär	20
Bredband	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Immateriella anläggningstillgångar

Hysesrätt, goodwill, patent m.m.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	11 082 411	11 057 174
Rabatter	-1 480	-1 480
Vattenavgifter	231 190	66 112
Summa nettoomsättning	11 312 121	11 121 806

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	16 800	0
Fakturerade kostnader	5 760	22 904
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	78	165
Övriga rörelseintäkter	13 326	15 173
Summa övriga rörelseintäkter	35 964	38 242

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	- 13140 371	-1 203 248
Reparationer	-429 875	-441 640
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-907 965	-907 965
Försäkringspremier	-224 900	-217 130
Kabel- och digital-TV	-199 578	-195 444
Serviceavtal	-20 278	0
Snö- och halkbekämpning	-73 713	-70 300
Ersättningar till hyresgäster	0	-3 000
Förbrukningsinventarier	-62 534	-98 769
Fordons- och maskinkostnader	-8 940	-8 892
Vatten	-590 057	-532 498
Fastighetsel	-23 397	-18 159
Sophantering och återvinning	-73 476	-66 795
Förvaltningsarvode drift	-2 663	-2 475
Summa driftkostnader	-15 757 746	-3 766 315

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-116 524	-113 100
Lokalkostnader	-2 995	0
IT-kostnader	-6 640	-24 617
Arvode, yrkesrevisorer	-17 500	-18 700
Övriga förvaltningskostnader	-19 943	-39 443
Kreditupplysningar	-4 050	-35 579
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 832	0
Kontorsmateriel	-13 270	-9 069
Telefon och porto	-11 837	-4 851
Konstaterade förluster hyror/avgifter	116	-10
Köpta tjänster	0	-6 380
Bankkostnader	-2 705	-2 270
Advokat och rättegångskostnader	-115 809	0
Övriga externa kostnader	-19 947	-8 711
Summa övriga externa kostnader	-351 934	-262 730

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-251 700	-170 055
Övriga kostnadsersättningar	0	-3 431
Sociala kostnader	-74 250	-48 746
Summa personalkostnader	-325 950	-222 232

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 427 903	-1 428 337
Avskrivning Markinventarier	-6 602	-6 602
Avskrivning Anslutningsavgifter	-132 050	-132 050
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 566 555	-1 566 989

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	3 825
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	189	4 832
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	707	0
Övriga ränteintäkter	2 870	447
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 766	9 104

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 429 817	0
Övriga räntekostnader	-659 326	-3 677 723
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 089 143	-3 677 723

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	150 762 729	150 762 729
Mark	1 600 000	1 600 000
Anslutningsavgifter	1 320 500	1 320 500
Markinventarier	470 047	470 047
	154 153 276	154 153 276
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	154 153 276	154 153 276

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-17 927 365	-16 499 028
Anslutningsavgifter	-146 952	-132 050
Markinventarier	-377 612	-371 010
	-18 569 077	-17 002 088

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 427 903	-1 428 337
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-132 050	-132 050
Årets avskrivning markinventarier	-6 602	-6 602
	-1 566 555	-1 566 989

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-20 135 632	-18 569 077
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	134 017 644	135 584 199
Byggnader	131 407 461	132 835 364
Mark	1 600 000	1 600 000
Anslutningsavgifter	924 350	1 056 400
Markinventarier	85 833	92 435

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	146 952	146 952
	146 952	146 952
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	-146 952	-146 952
	- 146 952	- 146 952
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	0	0

Not 12 Förskott från leverantör

	2017-12-31	2016-12-31
Fordran Riksbyggen försenade fakturor i samband med systembyte	151	0
Summa förskott från leverantör	151	0

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	205 029	15 381
Kundfordringar	-4 364	3 543
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	200 665	18 924

Not 14 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Fordringar hos anställda	149	0
Skattekonto	88 704	9 389
Summa övriga fordringar	88 853	9 389

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	56 461	55 518
Förutbetald kabel-tv-avgift	51 118	49 736
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 579	105 254

Not 16 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	33 321	27 570
Transaktionskonto	3 820 360	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	12 656 133
Summa kassa och bank	3 853 681	12 683 703

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	130 329 857	130 679 857
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-350 000	-350 000
Långfristig skuld vid årets slut	129 979 857	130 329 857

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,88 %	2018-02-28	29 852 945,00	0,00	350 000,00	29 502 945,00
SWEDBANK	0,77 %	2018-12-31	25 826 912,00	0,00	0,00	25 826 912,00
SWEDBANK	3,94%	2021-06-24	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
SWEDBANK	3,94%	2021-06-24	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
SWEDBANK	2,54%	2024-10-25	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
Summa			130 679 857,00	0,00	350 000,00	130 329 857,00

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	350 000	350 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	350 000	350 000

Not 19 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	164 170	408 201
Summa leverantörsskulder	164 170	408 201

Not 20 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	907 965	3 028
Debiterad preliminärskatt	-904 937	0
Summa skatteskulder	3 028	3 028

Not 21 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga skulder	3 605	0
Skuld sociala avgifter och skatter	76 754	62 991
Avräkning hyror och avgifter	2 040	120
Clearing	19 290	0
Summa övriga skulder	101 689	63 111

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	315 911	316 823
Upplupna revisionsarvoden	15 000	12 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	201 327	10 125
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	781 406	812 161
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 313 644	1 151 609

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	144 330 000	114 330 000

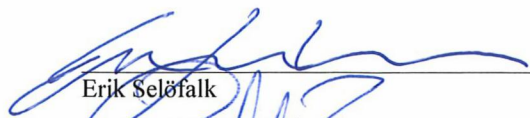
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Märsta 2018 05 30

Ort och datum



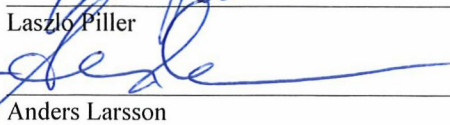
Erik Selöfalk



Laszlo Piller



Patrick Forsgren



Anders Larsson



Mathias Eriksson

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2018-06-05



Mattias Eklöf
KPMG AB

Revisorsfirma

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Västra Galaxen 1 för år 2017.

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 2017 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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. Felaktig- heter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas på- verka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsre- dovisningen.

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. Risker 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 mas- kopi, förfalskning, 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

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 1 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 fortlöppande 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 5 juni 2018

KPMG AB



Mattias Eklöf

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. 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.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

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 ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

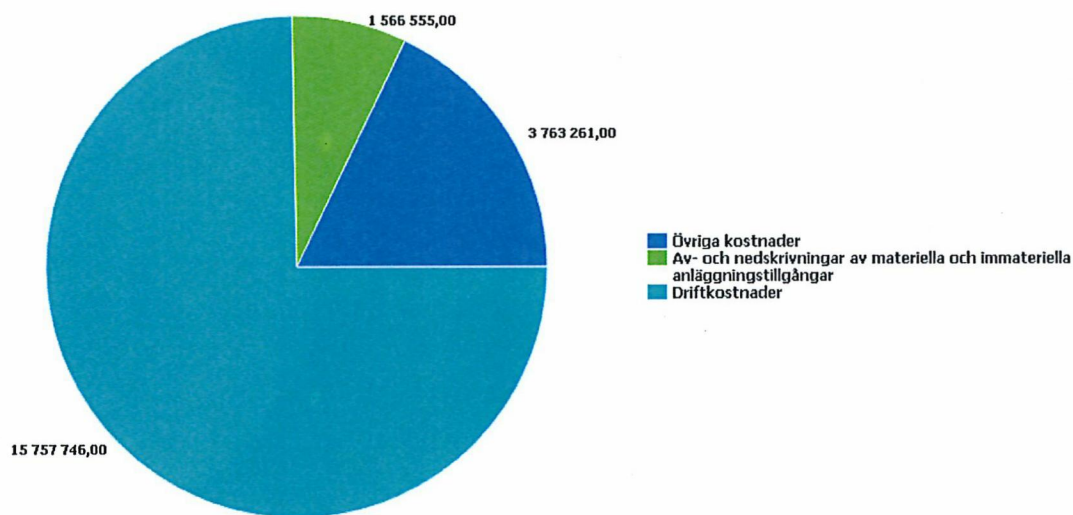
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

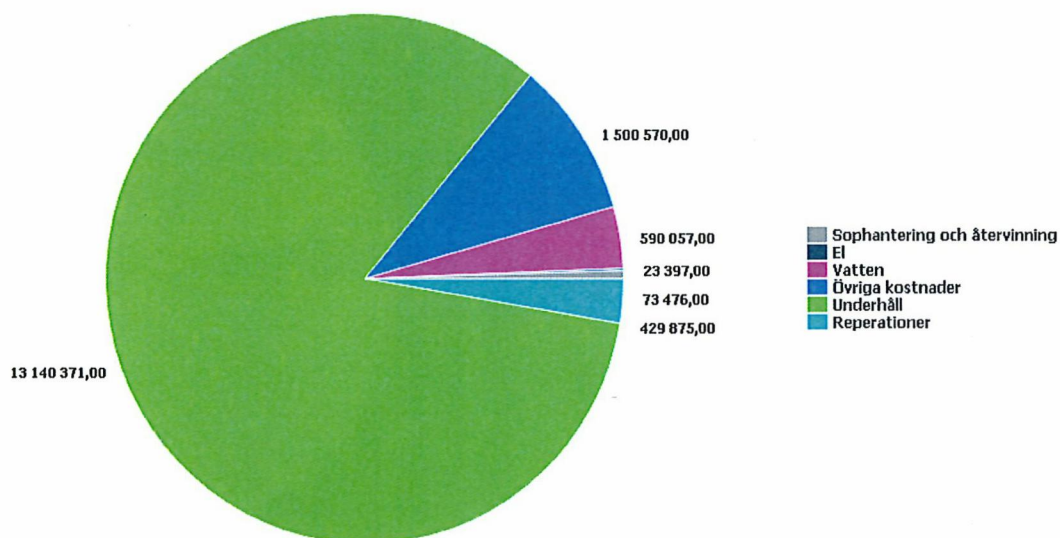
Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	15 757 746	3 766 315
Övriga externa kostnader	351 934	262 730
Personalkostnader	325 950	222 232
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 566 555	1 566 989
Finansiella poster	3 085 377	3 668 619
Summa kostnader	21 087 562	9 486 885



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2017	2016
Serviceavtal	20 278	0
Inre skötsel/städ, extra	2 663	2 475
Snö- och halkbekämpning	73 713	70 300
Reparation, utgift materialinköp, bostäder	24 431	0
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	37 663	50 572
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	86 783	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Målning & Tapetsering	31 808	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	15 989	8 583
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	61 768	35 625
Rep Installationer köpta tjänster Värme	90 434	123 037
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	80 998	69 999
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	48 621
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage &p-platser	0	2 723
Vattenskador	0	102 480
Underhåll, utgift för materialinköp, markytor	2 675	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	74 926	11 025
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	171 079	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	15 883	0
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	7 684	0
UH Installationer köpta tjänster Värme	45 000	456 440
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	23 125	33 914
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	12 800 000	701 869
Fastighetsel	23 397	18 159
Vatten	590 057	532 498
Sophämtning	73 476	66 795
Fastighetsförsäkring	224 900	217 130
Ersättningar till hyresgäster	0	3 000
Kommunikation	199 578	195 444
Fastighetsskatt	907 965	907 965
Förbrukningsinventarier	15 128	13 361
Förbrukningsmaterial	47 406	85 408
Reparation och underhåll av maskiner och andra tekniska anläggningar	8 940	8 892
Summa driftkostnader	15 757 746	3 766 315



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2017-12-31	2016-12-31
BOA (kvm)	15 203 kr/kvm	15 203 kr/kvm
Belopp i kr	2017	2016
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Fastighetsel	2	1
Fastighetsförsäkring	15	14
Fastighetsskatt	60	60
Förbrukningsinventarier	1	1
Förbrukningsmaterial	3	6
Hyra container	0	0
Inre skötsel/städ, extra	0	0
Kommunikation	13	13
Personbilskostnader	0	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Målning & Tapetsering	2	0
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	4	2
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	5	5
Rep Installationer köpta tjänster Värme	6	8
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	2	3
Reparation och underhåll av maskiner och andra tekniska anläggningar	1	1
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage & p-platser	0	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	6	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	3
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	1	1
Reparation, utgift materialinköp, bostäder	2	0
Serviceavtal	1	0
Snö- och halkbekämpning	5	5
Sophämtning	5	4
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	1	0
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	2	2
UH Installationer köpta tjänster Värme	3	30
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	5	1
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	11	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	842	46
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	1	0
Underhåll, utgift för materialinköp, markytor	0	0
Uppvärmning	0	0
Vatten	39	35
Vattenskador	0	7
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Summa driftkostnader	1 036,52	247,74

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.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

