
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF V:A Galaxen 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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 3 221 tkr. 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	Summa
Antal	4	4	63	55	13	139
KVM	243	283	6 503	6 393	1 780	15 203

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Total tomtarea:		70 077 m ²
Total bostadsarea:		15 203 m ²
Årets taxeringsvärde		164 302 000 kr
Föregående års taxeringsvärde		121 062 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk Förvaltning
Fortum Markets	Elförbrukning
Vattenfall	Elnät
Sigtunahem	Samfällid mark
Märsta Plåt & Bygg AB	Snöröjning
Com Hem AB	Kabel-TV
Inergi AB	Individuell mätning av vatten
Sigtuna Vatten & Renhållning	Vatten & Avfall

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 350 tkr och planerat underhåll för 1 760 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
Utbyte av utkastare	61
Utbyte värmepanna	400
Måleriarbeten utvändigt	1 092
Markytor, trädgård mm	207



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Erik Selöfalk	Ordförande	2020
Anders Larsson	Sekreterare	2020
Laszlo Piller	Ledamot	2020
Mathias Eriksson	Ledamot	2020
Patrick Forsgren	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bill Persson	Suppleant	2019
Jorge Torrico Fernandez	Suppleant	2019
Tomas Dahlström	Suppleant	2019
Panagiotis Fachouridis	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Utsedd av
KPMG	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 223 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 223 personer.

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 2018 uppgick i genomsnitt till 729 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	11 355	11 312	11 122	11 094	10 067
Resultat efter finansiella poster	1 654	-9 739	1 673	2 091	863
Soliditet %	6	5	11	10	9
Likviditet %	360	220	649	509	451
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	729	729	727	730	662
Driftkostnader, kr/m ²	296	1 037	248	207	167
Ränta, kr/m ²	203	203	242	269	346
Lån, kr/m ²	8 550	8 573	8 596	8 619	8 642

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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	12 160 000	27 500	2 556 370	1 351 793	-9 739 477
Disposition enl. årsstämmobeslut				-9 739 477	9 739 477
Reservering underhållsfond			1 150 000	-1 150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-337 696	337 696	
Årets resultat					1 654 461
Vid årets slut	12 160 000	27 500	3 368 674	-9 199 988	1 654 461

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-9 199 988
Årets resultat	1 654 461
Summa	-7 545 527

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	-1 150 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	1 760 327
Att balansera i ny räkning	- 6 935 200

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2018-01-01		2017-01-01	
	2018-12-31		2017-12-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	11 354 537	11 312 121	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 525	35 964	
Summa rörelseintäkter		11 394 062	11 348 085	
Rörelsekostnader				
Driftkostnader	Not 4	-4 504 634	-15 757 746	
Övriga externa kostnader	Not 5	-320 919	-351 934	
Personalkostnader	Not 6	-259 501	-325 950	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 566 555	-1 566 555	
Summa rörelsekostnader		-6 651 609	-18 002 186	
Rörelseresultat		4 742 453	-6 654 101	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	688	3 766	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 088 681	-3 089 143	
Summa finansiella poster		-3 087 992	-3 085 377	
Resultat efter finansiella poster		1 654 461	-9 739 477	
Årets resultat		1 654 461	-9 739 477	

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	132 451 089	134 017 644
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		132 451 089	134 017 644
Summa anläggningstillgångar		132 451 089	134 017 644
Omsättningstillgångar			
Förskott till leverantörer	Not 12	0	151
Summa Lager och pågående arbeten		0	151
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	42 850	200 665
Övriga fordringar	Not 14	198 702	88 853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	112 749	107 579
Summa kortfristiga fordringar		354 300	397 097
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	6 831 195	3 853 681
Summa kassa och bank		6 831 195	3 853 681
Summa omsättningstillgångar		7 185 495	4 250 929
Summa tillgångar		139 636 584	138 268 573

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 187 500	12 187 500
Fond för yttre underhåll		3 368 674	2 556 370
Summa bundet eget kapital		15 556 174	14 743 870
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 199 988	1 351 793
Årets resultat		1 654 461	-9 739 477
Summa fritt eget kapital		-7 545 527	-8 387 684
Summa eget kapital		8 010 647	6 356 186
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	129 629 857	129 979 857
Summa långfristiga skulder		129 629 857	129 979 857
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	350 000	350 000
Leverantörsskulder	Not 19	332 259	164 170
Skatteskulder	Not 20	180 931	3 028
Övriga skulder	Not 21	85 698	101 689
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 047 192	1 313 644
Summa kortfristiga skulder		1 996 080	1 932 530
Summa eget kapital och skulder		139 636 584	138 268 573

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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	11 076 588	11 082 411
Rabatter	-1 480	-1 480
Vattenavgifter	279 429	231 190
Summa nettoomsättning	11 354 537	11 312 121

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	33 963	16 800
Fakturerade kostnader	5 400	5 760
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	11	78
Övriga rörelseintäkter	151	13 326
Summa övriga rörelseintäkter	39 525	35 964

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-1 760 327	-13 140 371
Reparationer	-350 344	-429 875
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 085 868	-907 965
Försäkringspremier	-235 524	-224 900
Kabel- och digital-TV	-208 604	-199 578
Serviceavtal	-14 773	-20 278
Bevakningskostnader	-8 272	0
Snö- och halkbekämpning	-62 421	-73 713
Förbrukningsinventarier	-62 370	-62 534
Fordons- och maskinkostnader	-673	-8 940
Vatten	-613 837	-590 057
Fastighetsel	-25 017	-23 397
Sophantering och återvinning	-41 464	-73 476
Förvaltningsarvode drift	-35 138	-2 663
Summa driftkostnader	-4 504 634	-15 757 746

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-163 296	-116 524
Lokalkostnader	-2 275	-2 995
IT-kostnader	-2 856	-6 640
Företagsförsäkringar	-9 100	0
Arvode, yrkesrevisorer	-17 500	-17 500
Övriga förvaltningskostnader	-29 891	-19 943
Kreditupplysningar	-10 150	-4 050
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-37 457	-20 832
Kontorsmateriel	-2 940	-13 270
Telefon och porto	-12 947	-11 837
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-274	116
Konsultarvoden	-469	0
Bankkostnader	-3 628	-2 705
Advokat och rättegångskostnader	-20 900	-115 809
Övriga externa kostnader	-7 237	-19 947
Summa övriga externa kostnader	-320 919	-351 934

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-205 136	-251 700
Sociala kostnader	-54 365	-74 250
Summa personalkostnader	-259 501	-325 950

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 427 903	-1 427 903
Avskrivning Markinventarier	-6 602	-6 602
Avskrivning Anslutningsavgifter	-132 050	-132 050
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 566 555	-1 566 555

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	189
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	688	707
Övriga ränteintäkter	0	2 870
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	688	3 766

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-3 087 491	-2 429 817
Övriga räntekostnader	-1 189	-659 326
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 088 681	-3 089 143

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-19 355 268	-17 927 365
Anslutningsavgifter	-396 150	-146 952
Markinventarier	-384 214	-377 612
	- 20 135 632	- 18 451 929

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 21 702 187 **- 20 018 484**

Restvärde enligt plan vid årets slut

132 451 089 **134 017 644**

Varav

Byggnader	129 979 559	131 407 461
Mark	1 600 000	1 600 000
Anslutningsavgifter	792 300	924 350
Markinventarier	79 230	85 833



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
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 till leverantörer

	2018-12-31	2017-12-31
Fordran Riksbyggen försenade fakturor i samband med systembyte	0	151
Summa förskott till leverantörer	0	151

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	42 850	205 029
Kundfordringar	0	-4 364
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	42 850	200 665

Not 14 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Fordringar hos anställda	30 759	149
Skattekonto	167 943	88 704
Summa övriga fordringar	198 702	88 853

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	59 688	56 461
Förutbetald kabel-tv-avgift	53 061	51 118
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 749	107 579

Not 16 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	71 755	33 321
Transaktionskonto	6 759 440	3 820 360
Summa kassa och bank	6 831 195	3 853 681

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	129 979 857	130 329 857
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-350 000	-350 000
Långfristig skuld vid årets slut	129 629 857	129 979 857

Kreditgivare	Räntesats *	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,82%	2019-07-28	25 826 912,00	0,00	0,00	25 826 912,00
SBAB	0,76%	2019-08-22	29 502 945,00	0,00	350 000,00	29 152 945,00
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			130 329 857,00	0,00	350 000,00	129 979 857,00

*Senast kända räntesatser

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	350 000	350 000
Långfristig skuld vid årets slut	350 000	350 000

Not 19 Leverantörskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörskulder	332 259	164 170
Summa leverantörskulder	332 259	164 170

Not 20 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	1 085 868	907 965
Debiterad preliminärskatt	-904 937	-904 937
Summa skatteskulder	180 931	3 028

A

Not 21 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga skulder	0	3 605
Skuld sociala avgifter och skatter	62 478	76 754
Avräkning hyror och avgifter	3 930	2 040
Clearing	19 290	19 290
Summa övriga skulder	85 698	101 689

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	321 531	315 911
Upplupna driftskostnader	11 250	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 543	0
Upplupna elkostnader	845	0
Upplupna revisionsarvoden	16 250	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 231	201 327
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	677 542	781 406
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 047 192	1 313 644

Not 23 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	144 330 000	144 330 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

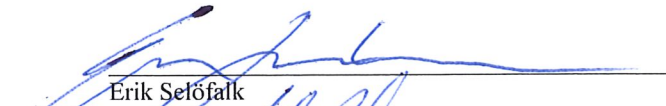
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Märsta 2019-05-07

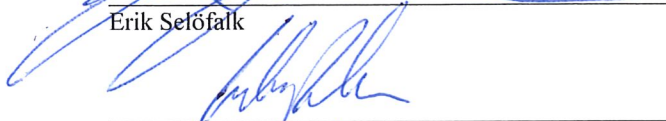
Ort och datum



Erik Setöfalk



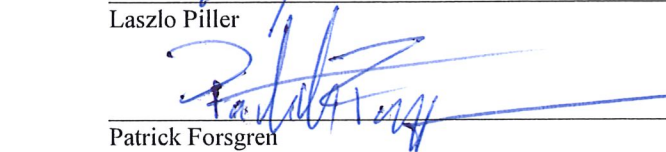
Anders Larsson



Laszlo Piller



Mathias Eriksson



Patrick Forsgren

Vår revisionsberättelse har avlämnats 12/5 2019



KPMG AB

Malin Eklöf

Autentiserad version

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 2018.

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 2018 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.

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 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 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 misstag.

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 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 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 1 för år 2018 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 revisionsssed 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 fortlöpande 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 försumelse 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 12 maj 2019

KPMG AB



Mattias Eklöf

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

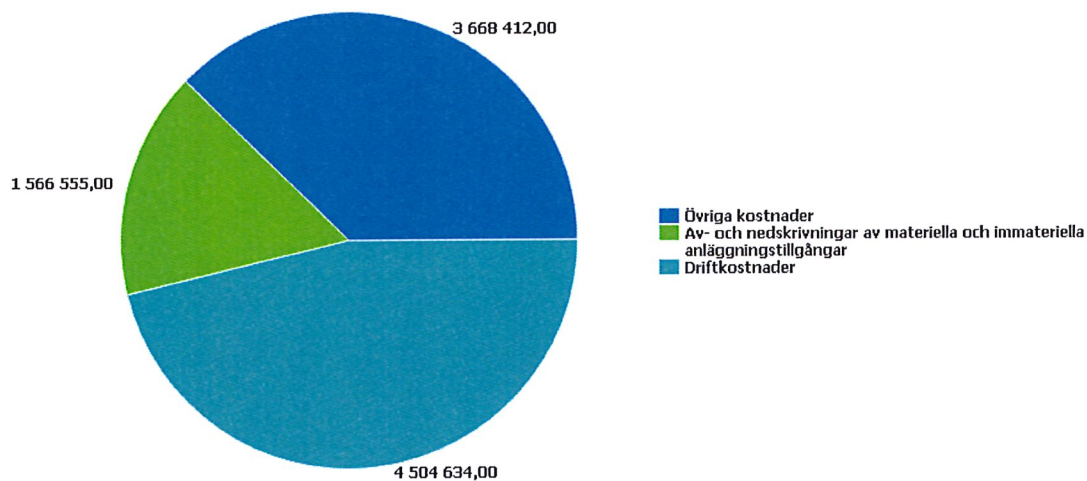
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

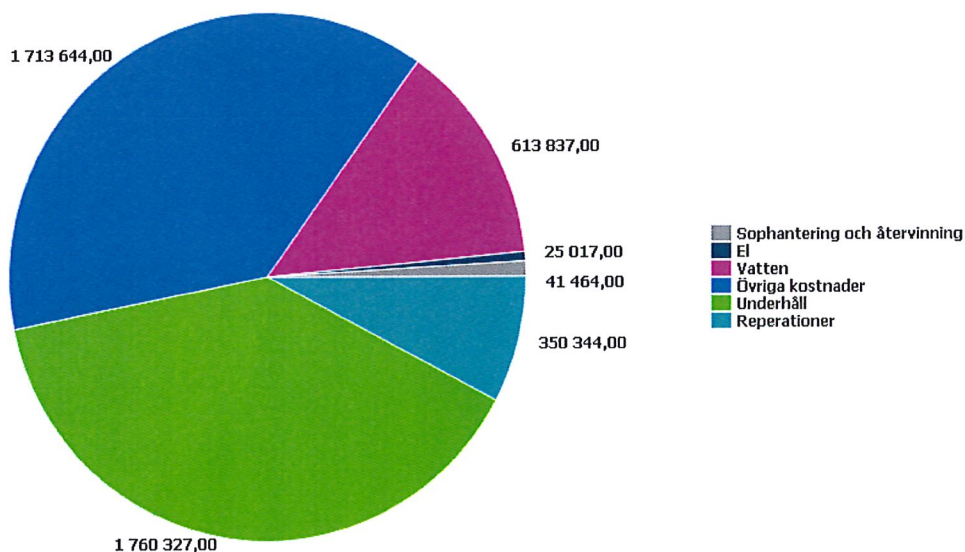
Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 504 634	15 757 746
Övriga externa kostnader	320 919	351 934
Personalkostnader	259 501	325 950
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 566 555	1 566 555
Finansiella poster	3 087 992	3 085 377
Summa kostnader	9 739 601	21 087 562



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	16 688	0
Serviceavtal	14 773	20 278
Inre skötsel/städ, extra	18 450	2 663
Bevakningskostnader	8 272	0
Snö- och halkbekämpning	62 421	73 713
Reparation, utgift materialinköp, bostäder	0	24 431
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	52 404	37 663
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	15 166	86 783
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Målning & Tapetsering	0	31 808
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	10 726	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	19 179	15 989
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	26 690	61 768
Rep Installationer köpta tjänster Värme	30 092	90 434
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	83 037	80 998
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage &p-platser	5 813	0
Vattenskador	107 237	0
Underhåll, utgift för materialinköp, markytor	0	2 675
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	0	74 926
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	171 079
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	0	15 883
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	61 064	7 684
UH Installationer köpta tjänster Värme	400 213	45 000
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	0	23 125
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	1 092 050	12 800 000
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	207 000	0
Fastighetsel	25 017	23 397
Vatten	613 837	590 057
Sophämtning	35 001	73 476
Hyra container	6 464	0
Fastighetsförsäkring	235 524	224 900
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	208 604	199 578
Fastighetsskatt	1 085 868	907 965
Förbrukningsinventarier	39 351	15 128
Förbrukningsmaterial	23 019	47 406
Reparation och underhåll av maskiner och andra tekniska anläggningar	673	8 940
Summa driftkostnader	4 504 634	15 757 746



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA	2018-12-31	2017-12-31
	15 203 kr/kvm	15 203 kr/kvm
Belopp i kr	2018	2017
Bevakningskostnader	1	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	14	0
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Fastighetsel	2	2
Fastighetsförsäkring	15	15
Fastighetsskatt	71	60
Förbrukningsinventarier	3	1
Förbrukningsmaterial	2	3
Hyra container	0	0
Inre skötsel/städ, extra	1	0
Personbilskostnader	0	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Målning & Tapetsering	0	2
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	1	0
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	2	4
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	5	5
Rep Installationer köpta tjänster Värme	2	6
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	3	2
Reparation och underhåll av maskiner och andra tekniska anläggningar	0	1
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage & p-platser	0	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	1	6
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	1	1
Reparation, utgift materialinköp, bostäder	0	2
Serviceavtal	1	1
Snö- och halkbekämpning	4	5
Sophämtning	2	5
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	4	1
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	0	2
UH Installationer köpta tjänster Värme	26	3
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	0	5
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	11
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	72	842
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	0	1
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	14	0
Underhåll, utgift för materialinköp, markytor	0	0
Uppvärmning	0	0
Vatten	40	39
Vattenskador	7	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	1	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Summa driftkostnader	296,30	1 036,52

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

