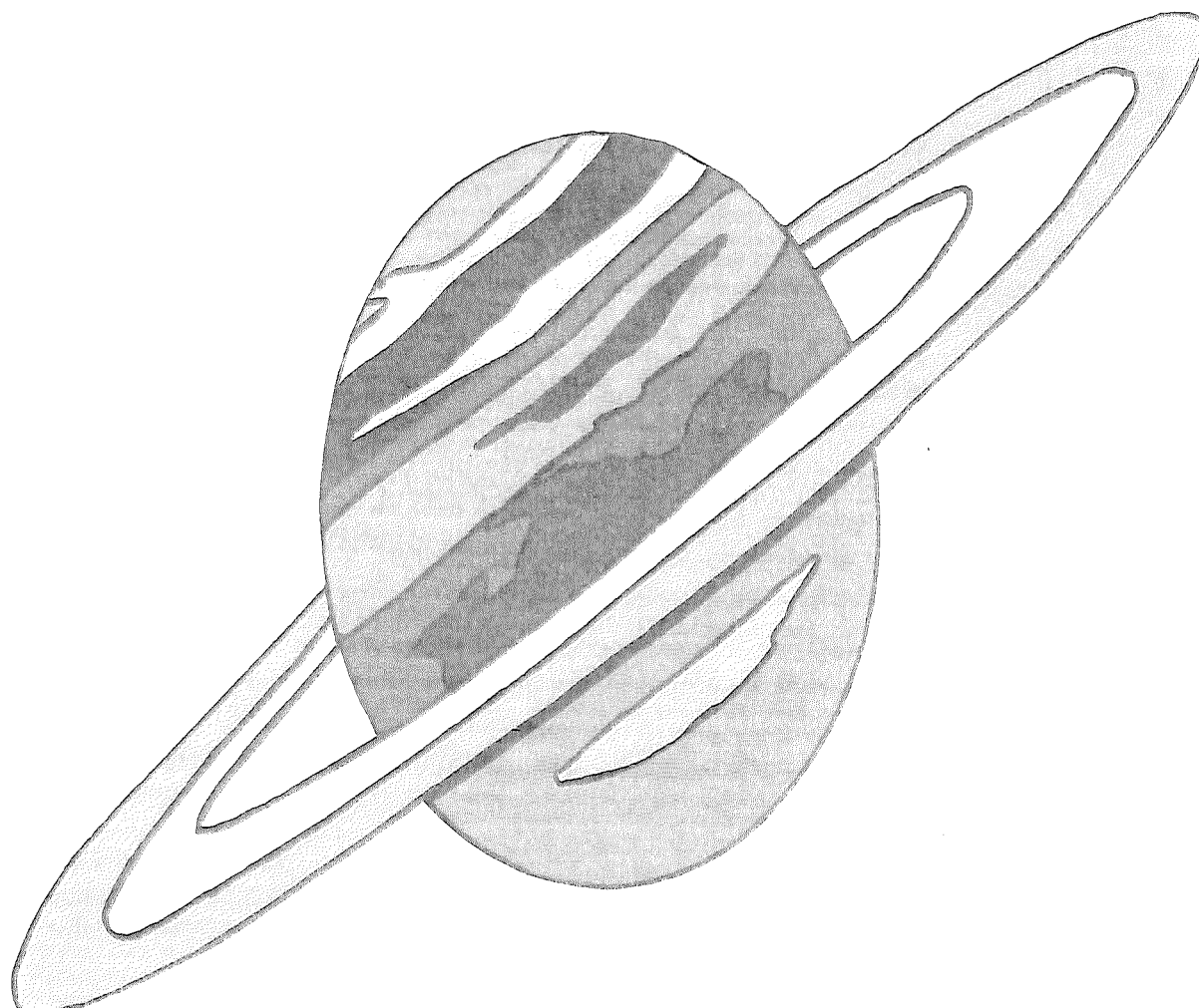




ÅRSREDOVISNING
2017
ÖSTRA GALAXEN 5

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	5 277	5 308	5 406	5 561	5 530
Rörelseresultat, tkr	2 011	2 064	1 732	2 470	2 168
Resultat efter finansiella kostnader, tkr	1 381	1 303	559	1 069	720
Lån kr/kvm bostadsyta	5 775	5 970	6 026	6 083	6 139
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm o år	715	715	734	753	753
Fond för yttre underhåll, tkr	2 782	1 582	982	582	432
Soliditet %	11	8	5	4	1
Överlåtelsepriser i genomsnitt, kr/ kvm	22 447	17 970	18 247	11 266	10 331

Definitioner av nyckeltal:

Soliditet = summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutningen). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör inte vara under noll, i vilket fall redovisat eget kapital är förbrukat.

Eget kapital

	Insatser/Upp- låtelseavgifter	Yttre rep.fonden	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital	715 726	1 582 349	-16 059	1 303 151
Reservering till yttre fond		1 200 000	-1 200 000	
Disp av föreg års resultat			1 303 151	-1 303 151
Årets resultat				1 381 354
Belopp vid årets slut	715 726	2 782 349	87 092	1 381 354

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	87 092
Årets resultat	1 381 357
	1 468 446

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	1 400 000
I ny räkning överförs	68 446
	1 468 446

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter. Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Resultaträkning (kr)		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 277 270	5 307 693
Summa rörelseintäkter		5 277 270	5 307 693
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	Not 3	-2 309 032	-2 245 692
Övriga externa kostnader	Not 4	-47 710	-92 120
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-48 652	-44 913
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-860 525	-860 525
Summa rörelsekostnader		-3 265 919	-3 243 250
Rörelseresultat		2 011 351	2 064 443
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 812	17 635
Räntekostnader och liknande resultatposter		-649 809	-778 927
Summa finansiella poster		-629 997	-761 292
Resultat efter finansiella poster		1 381 354	1 303 151
Resultat före skatt		1 381 354	1 303 151
Årets resultat		1 381 354	1 303 151

Balansräkning (kr)

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	Not 6	40 241 113	41 101 638
Summa materiella anläggningstillgångar		40 241 113	41 101 638
Summa anläggningstillgångar		40 241 113	41 101 638
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra fordringar		6 298	1 525
Övriga fordringar	Not 7	6 499	243 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	134 967	133 021
Summa kortfristiga fordringar		147 764	377 809
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	6 656 594	5 906 326
Summa kassa och bank		6 656 594	5 906 326
Summa omsättningstillgångar		6 804 358	6 284 135
SUMMA TILLGÅNGAR		47 045 471	47 385 773

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		715 726	715 726
Fond för yttre underhåll		2 782 349	1 582 349
Summa bundet eget kapital		3 498 075	2 298 075
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		87 092	-16 059
Årets resultat		1 381 354	1 303 151
Summa fritt eget kapital		1 468 446	1 287 092
Summa eget kapital		4 966 521	3 585 167
<u>Övriga skulder till kreditinstitut</u>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	41 610 062	43 019 062
Summa övriga skulder kreditinstitut		41 610 062	43 019 062
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		55 793	370 898
Skatteskuld		203	203
Övriga skulder	Not 11	6 248	34 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	406 644	376 358
Summa kortfristiga skulder		468 888	781 544
Summa skulder		42 078 950	43 800 606
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		47 045 471	47 385 773

Noter**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i företag.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad skrivs av enligt en rak avskrivningsplan på 62 år.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas: %

Ursprunglig byggnad 1,6

Tillkommande utgifter 3-10

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 19 802 tkr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman via resultatdisposition.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 46 308 tkr.

Not 2**Nettoomsättning**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	5 155 332	5 155 417
Städavdrag	-26 100	-26 930
Kabel-TV-avgifter	73 440	73 355
Vattenavgifter	11 174	27 200
Hyrer, garage	28 000	24 500
Hyrer, p-platser	14 400	15 050
Övriga intäkter	21 024	39 101
Summa	5 277 270	5 307 693

Not 3

Drift- och underhållskostnader	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsförsäkring	109 950	106 747
Förvaltningsarvoden	115 708	112 526
Renhållning	132 843	141 532
Container	33 843	10 577
Mark, drift	44 737	105 409
Garage, drift	10 382	17 862
Va-avgifter	188 778	180 234
El	73 408	73 815
Kabel-TV-avgifter	75 318	74 591
Fastighetsavgift	396 203	396 203
Löpande underhåll	125 554	182 506
Periodiskt underhåll	931 649	755 035
Periodiskt underhåll, garage	12 941	0
Periodiskt underhåll, utemiljö	57 718	88 655
Summa	2 309 032	2 245 692

Not 4

Övriga externa kostnader	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Revisionsarvode	9 450	9 650
Kontors- o administrationskostnad	15 802	49 245
Diverse kostnader	22 458	33 225
Summa	47 710	92 120

Not 5**Personalkostnader och arvoden**

Föreningen har ingen anställd personal.

<u>Arvoden förtroendevalda</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Styrelsearvoden	40 000	35 000
Arbetsgivaravgifter	8 652	9 913
Summa	48 652	44 913

Not 6

Materiella anläggningstillgångar	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Föreningen äger fastigheten Steninge 8:316 i Sigtuna kommun.		
<u>Byggnader och mark</u>		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	39 731 683,00	39 731 683,00
Ingående anskaffningsvärde mark	14 688 880,00	14 688 880,00
Årets nyanskaffning		0,00
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 420 563,00	54 420 563,00
Ingående avskrivningar	13 318 925,00	12 458 400,00
Årets avskrivningar	860 525,00	860 525,00
Utgående ackumulerade avskrivningar	14 179 450,00	13 318 925,00
Utgående restvärde	40 241 113,00	41 101 638,00

Bokförda värden byggnader	22 851 000,00	23 348 000,00
Bokförda värden ombyggnad	1 632 363,00	1 864 662,00
Bokförda värden fastighetsförbättringar	1 068 870,00	1 200 096,00
Bokförda värden mark	14 688 880,00	14 688 880,00

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 52 827 000 kronor. Värdeår 1983.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/småhus	31 227 000	21 600 000	52 827 000
Summa	31 227 000	21 600 000	52 827 000

Not 7

Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	3 463	60 899
Övriga fordringar	3 036	182 364
Summa	6 499	243 263

Not 8

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Försäkringspremie	116 447	112 194
Övriga förutbetalda kostnader	18 520	20 827
Summa	134 967	133 021

Not 9

Kassa och bank	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	3 842	822
Bankkonto, Swedbank	3 005 647	2 277 969
Resurskonto	2 545 409	2 530 228
SBAB	1 101 696	1 097 307
Summa	6 656 594	5 906 326

Not 10**Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats	Bundet till	Belopp 2017	Belopp 2016
SBAB	1,54%	2021-09-16	10 340 000	10 450 000
SBAB	1,74%	2019-12-13	11 468 000	11 590 000
SBAB	0,83%	2018-03-05	11 502 000	12 635 000
SBAB	0,82%	2018-02-25	8 300 062	8 344 062
Summa			41 610 062	43 019 062
Varav kortfristig del av lånen			409 000	409 000

Årets amortering uppgick till 1 409 tkr. Under de kommande 5 åren beräknas 2 045 tkr amorteras.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	2017-12-31	2016-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	52 337 300	52 337 300
Summa ställda säkerheter	52 337 300	52 337 300

Not 11

Övriga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Övriga kortfristiga skulder	6 248	34 085
Summa	6 248	34 085

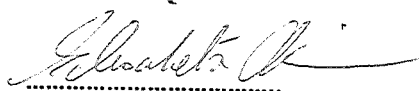
Not 12

Upplupna kostnader	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Upplupet revisionsarvode	9 500	9 500
Upplupna driftskostnader	16 386	6 005
Upplupna underhållskostnader	0	1 356
Förutbetalda avgifter och hyror	380 758	359 497
Summa	406 644	376 358

Märsta 2018-04-10



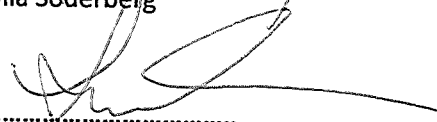
Lars Nilsson



Elisabeth Ollikainen

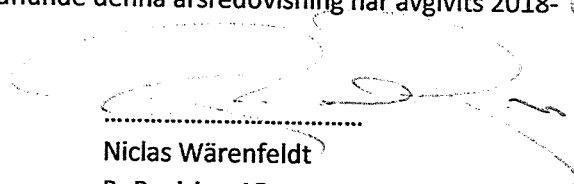


Ulla Söderberg



Linda Rud Adamsson

Revisionsberättelsen beträffande denna årsredovisning har avgivits 2018-04-16

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Östra Galaxen 5, org.nr. 716418-0387

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östra Galaxen 5 för år 2017.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Uöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Östra Galaxen 5 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

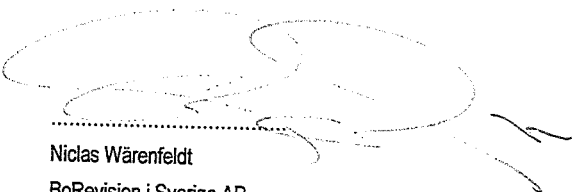
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 16/11-2018



Niclas Wärenfeldt

BoRevision i Sverige AB