Årsredovisning

2017-01-01 - 2017-12-31
Brf Galjonsbilden 22/32
Org.nr 769611-4086

BRF GALJONSBILDEN 22|32

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16

Kontaktinformation

Brf Galjonsbilden 22/32
Adress Jungmansgränd 2, 117 67 STOCKHOLM
070-643 48 63 Sonja Östlund, ordförande
070-422 32 96 Johan Rydström, kassör
info@galjonsbilden.se
www.galjonsbilden.se

Föreningen förvaltas av Agenta Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se
www.agentaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastigheter, Galjonsbilden 22 och Galjonsbilden 32 i Stockholms kommun förvärvades 2005-12-01 av den tidigare ägaren Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare.

Föreningens **fastighet Galjonsbilden 22** byggdes 1951 och har värdeår 1951. Den består av flerbostadshus med 5 olika karaktärer.

- Höghuset på Sjöbjörnsvägen 1 med 10 våningar och 29 st lägenheter.
- Insprängda huset, mellan terrasshusen och höghuset, Gröndalsvägen 48 med 6 lägenheter.
- Terrasshusen utefter Gröndalsvägen 48 – 56 i tre våningar med 26 lägenheter.
- Punkthuset på Jungmansgränd 2 med fyra våningar och 16 lägenheter.
- Radhusen på Jungmansgränd 4-24, 11 st till antalet.

Föreningens **fastighet Galjonsbilden 32** består av 1 st flerbostadshus i 3 våningar på adress Sjöbjörnsvägen 7-9 med 16 lägenheter Byggnadsår 1949, värdeår 1966.

Den totala byggnadsytan uppgår till 9 444 kvm, varav 7 316 kvm utgör lägenhetsyta och 2 128 kvm lokalyta. I föreningen finns 36 parkeringsplatser och 2 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till parkeringsplatserna.

Lägenhetsfördelning:
3 st 1 rum och kokskåp
7 st 1 rum och kokvrå
10 st 1 rum och kök
49 st 2 rum och kök
20 st 3 rum och kök
14 st 4 rum och kök (vara 10 st är radhus)
1 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 102 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Föreningen har 5 uthyrda lokaler.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är
Kulturskolan avtal till 2021-03-31
Reklamföretag avtal till 2019-04-30
Bilverkstad avtal till 2019-09-30
Pizzeria avtal till 2019-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde för byggnaderna har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2008, vilken sträckte sig 10 år framåt i tiden. Då tiden närmade sig slutet på befintlig underhållsplan har föreningen under 2017 tillsammans med företaget Sustend tagit fram en ny plan. Denna sträcker sig nu 30 år framåt i tiden, t om år 2046.

Tidigare års genomförda åtgärder	*År*
Omläggning av tak Jungmansgränd 24	2016
Renovering balustradkanter Gröndalsvägen 48	2016
Renovering balustradkant/mur Jungmansgränd 2 /Schweizervillan	2016
Renovering terrass Jungmansgränd 2	2016
OVK bostäder, inkl. åtgärder	2016
Stamspolning	2016
Konservering väggar trapphus	2016
Fönster och portrenovering	2016
Relining dagvattenledningar Sjöbjörnsvägen 1	2015
Renovering terrassbalustrader och räcken, Gröndalsvägen 50-56 Jungmangränd 2-22	2015
Renovering och ommålning fönster Gröndalsvägen 50-56 Sjöbjörnsvägen 1	2015
Putsning fasad Sjöbjörnsv. 1, 10 tr	2015
Belysning Tvättstuga	2015
Renovering balkonger och fönster Sjöbjörnsvägen 7-9	2014
Omputsning fasad, renovering balkong, renovering fönster Gröndalsv. 48 /Jungmansgr 24	2014
Relining dagvattenledningar Gröndalsv. 48-56, Jungmansgr 4-24	2014
Omfogning och upprustning av stenmur Gröndalsv. 48-56	2013
Sotning öppna eldstäder	2013
Ventilationsaggregat, värmeåtervinning, värmepump Sjöbjörnsv. 1	2012
Ombyggnad lokal till kulturskolan f.d biografen	2011
OVK-besiktning bostäder	2011
Fönsterrenovering och målning Jungmansgränd 2	2010
Renovering entréportar	2010
Gröndalsv. 48-56	
Cykel- o barnvagnsrum Sjöbjörnsv. 7-9	2010
Fastighetsboxar	2010
Stambyte	okt-09
Färgprogram	okt-09
Nytt Fiber – Lan installeras i alla byggnader	2009
Ny maskinutrustning tvättstuga	sep-08
Bensinstation – Gröndalsvägen Nedläggning och sanering	2008
Styr- och reglerutrustning i UC	2008
OVK-besiktning lokaler	2008
Nytt sop- cykel- och barnvagnsrum Sjöbjörnsv. 1	2008
Energideklaration	2008
Nytt låssystem för hela föreningen	2007
Antikvarisk förundersökning pga byggnadernas kulturklassning	2007
Sotning öppna eldstäder	2007
Radonmätning	2007
Miljöutredningar Asbest o PCB	2006
Ny inkommande vattenledning Sjöbjörnsv. 7-9	2006

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agenta Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-21 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-10-13. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-08-23. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna och Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 160 medlemmar. Nytillkomna medlemmar under året är 16. Antalet medlemmar som avgått under året är 16. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 160. Under året har 11 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr. Vid andrahandsuthyrning debiteras medlemmen en administrativ kostnad per påbörjad uthyrningsmånad enligt gällande lagstiftning. För 2018 innebär det 379 kr/mån.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-05-08 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Sonja Östlund	ledamot/ordf.
Svante Nilsson	ledamot
Johan Rydström	ledamot/kassör
Misa Asp	ledamot/sekr.
Leif Persson	ledamot
Ann-Britt Jacobsson	suppleant
Emma Aglert	suppleant
Christina Legnerud	suppleant

Till ***revisor*** har Margareta Kleberg. BDO Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Anna-Britta Björkenwall, Anders Olsson och Kiki Hedman varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 15 st samt ett verksamhetsplaneringsmöte. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Ny underhållsplan har tagits fram med hjälp av företaget Sustend. Ny plan sträcker sig nu till och med år 2046.

Vid ordinarie årsstämma samt extra stämma röstades nya Stadgar för föreningen igenom. Dessa medger föreningen att ta ut en administrativ avgift för andrahandsuthyrning. Policy för detta har arbetats fram. Stadgarana är nu även anpassade till ny lagstiftning gällande exempelvis kallelsetider till årsstämma etc.

Föreningens resultat för år 2017 är – 7 709 tkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -1 584 tkr. Förändringen beror delvis på ökade driftskostnader men främst på kostnader för genomförda underhållsåtgärder på fastigheterna.

Räntekostnaden har minskat under 2017, trots en ökad belåning om knappt 4 Mkr. Två av föreningens lån om 25,275 Mkr omförhandlades vid halvårsskiftet enligt följande

- 14,75 Mkr omförhandlades från en ränta på 1,74% till 0,95%. Lånet löper på 3 år.
- 10,525 Mkr omförhandlades från en rörlig ränta på 0,8% till 0,64%. Lånet är rörligt, knutet till ett 1-årigt avtal.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 2 024 tkr, exkluderar man dem blir resultatet – 5 683 tkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med 5,7 Mkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Anledningen till underskottet beror på stora underhållsåtgärder för året som landar på 9,2 Mkr. Bortsett från dessa underhållskostnader landar föreningen på ett positivt resultat på 3,5 Mkr. Underhållsåtgärder kan variera upp och ner mellan åren och påverkar resultatet det året de genomförs.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett negativt kassaflöde med totalt 553 tkr för året. Anledningen till detta är att föreningen under året har tagit upp mer i lån för att finansiera underhållsåtgärderna.

Årsavgifterna ökade under 2015 med 2 % och bilplatsavgiferna med 20 kr/mån. För 2016 beslutades nivåerna att ligga kvar på samma som 2015. Fr.o.m. den 1 april 2017 har avgifterna höjts med 2%. I samband med budgetarbetet för 2018 har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförda åtgärder	*tkr*
Omläggning tak, omputsning fasader, renovering balkonger och vilplanet till trädgårdar samt brandtätning vindar Radhus, Jungmansgränd 4-22	Ca 8 900
Renovering fönster taklägenheter Jungmansgränd 2	126
Nya två-våningscykelställ i källare samt ny- och ombyggnad förråd i källare Jungmansgränd 2	137

Nya avskiljande planken mellan radhusträdgårdarna. Byggda så som de såg ut från början när radhusen var nybyggda.

Radhusen så som de såg ut före renovering.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till ca 10 Mkr för den närmaste 5 – 10 årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre fond i enlighet med av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår bredvid.

Planerade åtgärder	*År*	*Kostnad*
Sjöbjörnsvägen 1 Renovering takterrasser samt upprustning av entré	2018	2,5 Mkr
Radhus Jung 4-22, Sjöbjörnsvägen 7-9 Renovering entrédörrar och portar	2018	300 tkr
Allmänning mellan Jungansgränd 2 och radhus Belysning, bevattningsanläggning samt upprustning gräsmatta och plantering	2018	500 tkr
Systematiskt Brandskyddsarbeten	2018	100 tkr

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	**107 557 235**	**24 501 680**	**0**	**-10 602 907**	**-1 583 860**	**119 872 148**
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			440 680	-440 680		
Ianspråktagande yttre fond			-440 680	440 680		
Balanseras i ny räkning				-1 583 860	1 583 860	
Årets resultat					-7 707 815	-7 707 815
Belopp vid årets utgång	**107 557 235**	**24 501 680**	**0**	**-12 186 767**	**-7 707 815**	**112 164 333**

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	7 833	7 694	7 629	7 566	7 412
Resultat efter finansiella poster, tkr	-7 708	-1 584	-3 306	-3 144	-315
Soliditet, %	72,5	76,3	72,3	67,6	64,5
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	741	726	712	698	698
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 547	5 005	5 025	6 201	7 430
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	14 988	14 988	14 988	14 998	14 993
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,19	1,71	2,60	2,74	3,60
Fastighetens belåningsgrad, % **	26,4	23,5	23,3	27,8	32,2

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-12 186 767
Årets resultat	-7 707 815
	-19 894 582
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	440 680
Ur yttre fond ianspråktas	-440 680
I ny räkning överföres	-19 894 582
	-19 894 582

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	2	7 832 727	7 694 267
Övriga rörelseintäkter	3	13 873	47 366
Summa rörelsens intäkter m.m.		**7 846 600**	**7 741 633**
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-12 384 509	-5 800 289
Övriga externa kostnader	5	-523 461	-699 204
Personalkostnader	6	-172 486	-141 851
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 024 355	-2 066 885
Summa rörelsens kostnader		**-15 104 811**	**-8 708 229**
Rörelseresultat		**-7 258 211**	**-966 596**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	37
Räntekostnader		-449 604	-617 301
Summa finansiella poster		**-449 604**	**-617 264**
Resultat efter finansiella poster		**-7 707 815**	**-1 583 860**
Årets resultat		**-7 707 815**	**-1 583 860**

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	150 641 032	152 589 384
Inventarier	8	83 738	130 065
Installationer	9	281 318	310 994
Summa materiella anläggningstillgångar		**151 006 088**	**153 030 443**
Summa anläggningstillgångar		**151 006 088**	**153 030 443**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		56 648	103 756
Övriga fordringar		190 879	30 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	224 526	215 052
Summa kortfristiga fordringar		**472 053**	**349 776**
Kassa och bank		3 330 130	3 883 398
Summa omsättningstillgångar		3 802 183	4 233 174
SUMMA TILLGÅNGAR		**154 808 271**	**157 263 617**

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		132 058 915	132 058 915
Summa bundet eget kapital		**132 058 915**	**132 058 915**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-12 186 767	-10 602 907
Årets resultat		-7 707 815	-1 583 860
Summa fritt eget kapital		**-19 894 582**	**-12 186 767**
Summa eget kapital		**112 164 333**	**119 872 148**
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		39 803 750	35 767 500
Summa långfristiga skulder		**39 803 750**	**35 767 500**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		0	145 000
Leverantörsskulder		621 772	250 628
Aktuell skatteskuld		18 085	15 771
Övriga skulder		6 000	6 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 194 331	1 206 570
Summa kortfristiga skulder		**2 840 188**	**1 623 969**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**154 808 271**	**157 263 617**

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-7 258 211	-966 596
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 024 355	2 066 885
Erhållen ränta mm	0	37
Erlagd ränta	-449 604	-617 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-5 683 460**	**483 025**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	47 108	-48 938
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-169 385	16 474
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	371 144	-31 461
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	990 075	-180 219
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-4 444 518**	**238 881**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	3 891 250	0
Amortering långfristiga lån	0	-145 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**3 891 250**	**-145 000**
Förändring av likvida medel	**-553 268**	**93 881**
Likvida medel vid årets början	3 883 398	3 789 517
Likvida medel vid årets slut	**3 330 130**	**3 883 398**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1%
Förbättringsarbeten, stambyte, renovering, underhåll	2,5-5%
Förbättringsarbeten, saneringar (radon, asbets, mögel)	10%
Markinventarier	10%
Installationer	5%
Inventarier	5-20%

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift
Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll
Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital.Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital.Ianspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	**Årsavgifter och hyror**	**2017**	**2016**
	Årsavgifter bostäder	5 288 645	5 209 050
	Hyresintäkter bostäder	157 044	157 044
	Hyresintäkter lokaler	1 844 945	1 788 544
	Hyresintäkter garage och p-platser	181 440	180 540
	Hyresintäkter förråd	14 650	14 650
	Bredbands intäkter	151 776	151 648
	Kabel-TV	173 040	172 895
	Överlåtelseavgifter	14 476	8 874
	Pantsättningskostnader	8 472	11 981
	Övriga intäkter	-1 761	-959
	Summa årsavgifter och hyror	7 832 727	7 694 267

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2017	2016
	Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktsslag		
	Fakturerade kostnader	11 250	18 982
	Övriga intäkter och ersättningar	2 623	28 384
	Summa övriga rörelseintäkter	13 873	47 366

Not 4	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel	176 923	169 942
	Yttre skötsel	125 999	137 506
	Städ samt entrémattor	148 029	144 007
	Snöröjning och sandning	59 327	50 980
	Reparationer inkl förbrukningsmatl och invent.	408 615	389 793
	Underhållsåtgärder	8 812 880	2 483 332
	El	344 986	329 900
	Fjärrvärme	1 131 409	1 107 993
	Driftkostnader fjärrvärme	64 249	55 440
	Vatten	238 285	211 725
	Sophämtning	131 317	116 931
	Kabel-TV	165 187	164 818
	Bredband	145 920	145 920
	Fastighetsavgift bostäder	136 760	131 872
	Fastighetsskatt lokaler	84 110	84 110
	Fastighetsförsäkring	73 989	70 948
	Övriga driftkostnader	2 624	5 072
	Summa driftkostnader	12 384 509	5 800 289

Not 5	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Trivselkostnader, styrelsemöten etc.	43 731	28 879
	Ekonomisk förvaltning	201 651	180 875
	Revisionsarvode	11 675	14 585
	Konsultarvode	219 345	382 269
	Medlemsavgift organisationer	13 773	13 725
	Inkassokostnader	921	1 491
	Övriga administrationskostnader	32 365	77 382
	Summa övriga externa kostnader	523 461	699 206

Not 6	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvode	134 000	110 000
	Sociala kostnader	38 486	31 851
	Summa personalkostnader	172 486	141 851

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	167 804 723	167 804 723
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 804 723	167 804 723
	Ingående avskrivningar	-15 215 339	-13 231 926
	Årets avskrivningar	-1 948 352	-1 983 413
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 163 691	-15 215 339
	Utgående redovisat värde	**150 641 032**	**152 589 384**
	Redovisat värde byggnader	65 291 113	66 033 761
	Redovisat värde fastsförbätt och markinv.	20 698 159	21 903 863
	Redovisat värde mark	64 651 760	64 651 760
	Summa redovisat värde	**150 641 032**	**152 589 384**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	138 411 000	138 411 000
	varav byggnader:	77 136 000	77 136 000

Not 8	Inventarier	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	628 277	628 277
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**628 277**	**628 277**
	Ingående avskrivningar	-498 212	-444 416
	Årets avskrivningar	-46 327	-53 796
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-544 539**	**-498 212**
	Utgående redovisat värde	**83 738**	**130 065**

Not 9	Installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	593 528	593 528
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**593 528**	**593 528**
	Ingående avskrivningar	-282 534	-252 858
	Årets avskrivningar	-29 676	-29 676
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-312 210**	**-282 534**
	Utgående redovisat värde	**281 318**	**310 994**

NOTER

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsförsäkring	69 207	67 566
	Fastighets förvaltning	14 904	14 316
	Bredband	36 633	36 480
	Kabel-TV	41 505	41 258
	Övriga förutbetalda kostnader	62 277	55 432
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	224 526	215 052

Not 11	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	0	580 000
	Amortering efter 5 år	39 803 750	35 187 500
	Summa långfristiga skulder	39 803 750	35 767 500

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Stadshypotek	rörligt	0,64	0	10 525 000
Stadshypotek	rörligt	0,95	0	14 750 000
Swedbank	2019-06-19	1,14	0	14 528 750
Summa långfristiga skulder				**39 803 750**

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupet styrelsearvode inkl soc. avg	176 100	144 562
	Upplupna räntekostnader	69 247	27 721
	Upplupen fjärrvärme kostnad	63 105	119 862
	Upplupen el kostnad	43 752	43 176
	Upplupen sophämtning	487	4 162
	Upplupet revisionsarvode	16 000	20 000
	Övriga upplupna kostnader	1 039 806	45 461
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	785 834	801 626
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 194 331	1 206 570

NOTER

Övriga noter

Not 13	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	59 500 000	59 000 000
	Summa ställda säkerheter	59 500 000	59 000 000

Stockholm 2018-04-20

Sonja Östlund

Misa Asp

Johan Rydström

Leif Persson

Svante Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 april 2018.

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Galjonsbilden 22/32
Org.nr. 769611-4086

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Galjonsbilden 22/32 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.

Grund för uttalanden

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Galjonsbilden 22/32 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

STOCKHOLM den 23 april 2018

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Anteckningar

BRF GALJONSBILDEN 22|32