

Årsredovisning

2024-01-01 -- 2024-12-31

Brf Galjonsbilden 22/32

Org.nr 769611-4086



Ny markbeläggning entré Sjöbjörnsvägen 1



GALJONSBILDEN 22 | 32

Välkommen till årsredovisningen för Brf Galjonsbilden 22/32

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-10-13 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

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 32 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 koksåp

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 103 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har 5 uthyrda lokaler.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är

Kulturskolan - avtal till 2027-03-31

Reklamföretag - avtal till 2025-04-30

Bilverkstad - avtal till 2025-09-30

Pizzeria - avtal till 2025-09-30

Marken innehas med äganderätt.

Försäkring till fullvärde för byggnaderna har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Sonja Östlund	Ordförande
Sven Olsson	Sekreterare
Anders Lindh	Kassör
Anna-Clara Elisabeth Ramström	Styrelseledamot
Isabelle Malmström	Styrelseledamot
Alexander Wilczek	Suppleant
Carina Olsson	Suppleant
Lars Annersten	Suppleant

Valberedning

Linn Hemmingsson sammankallande

Ann-Britt Jacobsson

Maja Åström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Margareta Kleberg Revisor BDO Revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Ommålning trapphus Gröndalsvägen 48 - 56 samt Jungmansgränd 2
Installation passersystem
Omläggning/renovering av utvändig entré samt trappa Sjöbjörnsvägen 1
Två nya tvättmaskiner till tvättstugan
- 2023** ● Bokningssystem till tvättstuga, gästlägenhet och hobbyrum
En ny tvättmaskin till tvättstugan
Bättringsmålning fönster Gröndalsvägen 50-56
Målning trapphus Sjöbjörnsvägen 1, 7 och 9 samt tvättstugan och källargång
Underhåll av skyddsrummen inkl ny skyddsrumsutrustning
- 2022** ● Stampolning, OVK lokaler och bostäder samt Sotning och brandskyddskontroll eldstäder
Nya trapphusregister i alla trapphus
Målning yttre vindfång Sjöbjörnsvägen 1
Ny markbeläggning entréer Gröndalsvägen 48-56
Modernisering Hiss Sjöbjörnsvägen 1
- 2021** ● Nybyggnad gästlägenhet
Nybyggnad grillplats/altandäck/cykelställ på platser inom föreningens mark
Renovering Torget (Sjöbjörnsvägen 1/Gröndalsvägen)
- 2020** ● Radonmätning bostäder samt OVK lokaler
Färg- och Formprogram och Trädvårdsplan
Två nya tvättmaskiner till tvättstugan
Belysningspollare till allmän yta Jungmansgränd 2-4
- 2019** ● Renovering fasader och fönster samt värmekabel i hängrännor, Jungmansgränd 2
- 2018** ● Renovering Galjonsfiguren på fasaden Sjöbjörnsvägen 1
Nytt cykelrum Sjöbjörnsvägen 1
Renovering entrédörrar till radhusen Jungmansgränd 4-22
Renovering portar Jungmansgränd 2, Sjöbjörnsvägen 1, 7 och 9
Renovering takterrass Sjöbjörnsvägen 1
- 2006-2017** ● För renoveringar mm utförda under åren 2006 - 2017 se tidigare årsredovisningar

Planerade underhåll

- 2025** ● Nya belysningsstolpar utomhus
Ny trappbelysning i alla portar och trappuppgångar
Ombyggnad/uppgradering av Värmecentral

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Driftia
Redovisning, ekonomisk förvaltning mm	Simpleko
Snöröjning	Allgranth
Trapphusstädning	KEAB
Trädgårdsskötsel (sommars)	Lidingö Hustomte
Återvinningsavfall	Office recycling

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har sedan start sålt värme till fyra andra fastigheter. Detta ärvdes från tidigare ägare. Avtalet löpte på 5 år i taget med 2 års uppsägningstid. Två fastigheter har själva installerat egna värmecentraler tidigare. De kvarvarande fastigheterna har sagts upp och avtalen löpte ut 2024-06-30. Då fastighetsägarna inte hann bli klara med uppbyggnad av egna värmecentraler under sommaren 2024 så förlängdes distributionsavtalet att gälla även värmesäsongen 2024/2025. Avknoppningen av dessa kommer nu att ske under sommaren 2025.

Därefter kan ombyggnad/uppgradering av vår egen värmecentral utföras.

Stort arbete har under 2024 lagts ner på vårt Systematiska Brandskyddsarbete, SBA. Alla byggnader är genomgångna och uppdaterade med de krav på nödbelysning, nödutgångsskyltar, dörrstängare, brandvarnare mm som krävs enligt Lagen om skydd mot olyckor. Under 2025 planeras åtgärder ev. byte av 3 st branddörrar.

Boappa, digitalt redskap för information och kommunikation, introducerades i maj. Genom appen kan medlemmar chatta med varandra, informera om händelser, boka tvättstuga och gästlägenhet, göra felanmälningar mm. En hemsida i Boappa håller också på att tas fram. Arbetet med detta fortsätter under 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Medlemsavgiften höjdes två gånger under året, 1 februari och 1 juli, med vardera 3%.

Två av föreningens tre lån omförhandlades.

1. Lån på 14,5 Mkr omförhandlades från rörligt lån till 3-år bundet lån med 2,34% ränta.

Tidigare pausade amorteringar, pga ökade ränte- och driftskostnader, har återupptagits med 100 tkr per kvartal = 400 tkr/år

2. Lån på 7 773 760 kr ändrades från bundet till rörligt lån. 73 760 kr amorterades av och lånet är nu 7,7 Mkr

Förändringar i avtal

Distributionsavtalet avseende Kabel TV omförhandlades.

Nytt städbolag för trappstädningen upphandlades och är nu KEAB.

Övriga uppgifter

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna och Bostadsrätterna.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 149 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 14. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025=1470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025=588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5880 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 578 517	8 192 275	8 055 147	7 984 241
Resultat efter fin. poster	-1 445 110	-1 689 278	-1 253 142	-3 277 258
Soliditet (%)	75	75	75	74
Yttre fond	367 845	0	0	0
Taxeringsvärde	256 124 000	256 124 000	256 124 000	174 850 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	798	767	772	774
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	64,3	64,1	68,5	69,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 655	4 665	4 768	5 442
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 571	3 579	3 659	4 135
Sparande per kvm totalyta, kr	185	181	264	290
Elkostnad per kvm totalyta, kr	38	46	49	33
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	190	179	164	176
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	38	29	29
Energikostnad per kvm totalyta, kr	275	263	242	238
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,28	2,14	0,79	0,56
Räntekänslighet (%)	5,83	6,07	6,18	7,03

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Anledningen till årets underskott beror på underhållsåtgärder på fastigheterna.

I resultatet ingår även avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastigheter och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	108 575 253	-	-	108 575 253
Upplåtelseavgifter	29 483 662	-	-	29 483 662
Fond, yttre underhåll	0	-	367 845	367 845
Balanserat resultat	-26 266 480	-1 689 278	-367 845	-28 323 603
Årets resultat	-1 689 278	1 689 278	-1 445 110	-1 445 110
Eget kapital	110 103 157	0	-1 445 110	108 658 046

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-28 323 603
Årets resultat	-1 445 110
Totalt	-29 768 713

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 850 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 481 158
Balanseras i ny räkning	-30 137 555
	-29 768 713

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 567 924	8 192 275
Övriga rörelseintäkter	3	419 395	500 630
Summa rörelseintäkter		8 987 319	8 692 905
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-6 781 828	-7 048 800
Övriga externa kostnader	8	-738 171	-494 578
Personalkostnader	9	-231 825	-198 183
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 600 965	-1 914 402
Summa rörelsekostnader		-9 352 789	-9 655 963
RÖRELSERESULTAT		-365 470	-963 058
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 992	5 899
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 107 633	-732 119
Summa finansiella poster		-1 079 641	-726 220
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 445 110	-1 689 278
ÅRETS RESULTAT		-1 445 110	-1 689 278

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	140 590 592	142 080 329
Maskiner och inventarier	12	1 194 542	456 487
Pågående projekt		0	239 500
Summa materiella anläggningstillgångar		141 785 134	142 776 315
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		141 785 134	142 776 315
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		471 305	177 258
Övriga fordringar	13	26 045	142 540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	206 421	217 819
Summa kortfristiga fordringar		703 771	537 617
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 110 533	3 328 671
Summa kassa och bank		2 110 533	3 328 671
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 814 304	3 866 288
SUMMA TILLGÅNGAR		144 599 437	146 642 604

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		138 058 915	138 058 915
Fond för yttre underhåll		367 845	0
Summa bundet eget kapital		138 426 760	138 058 915
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-28 323 603	-26 266 480
Årets resultat		-1 445 110	-1 689 278
Summa fritt eget kapital		-29 768 713	-27 955 758
SUMMA EGET KAPITAL		108 658 046	110 103 157
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	26 028 750	0
Summa långfristiga skulder		26 028 750	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	7 700 000	33 802 510
Leverantörsskulder		432 783	1 071 506
Skatteskulder		17 974	34 766
Övriga kortfristiga skulder		91 675	65 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 670 209	1 565 288
Summa kortfristiga skulder		9 912 641	36 539 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		144 599 437	146 642 604

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-365 470	-963 058
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 600 965	1 914 402
	1 235 495	951 344
Erhållen ränta	24 388	2 515
Erlagd ränta	-985 833	-719 792
Erhållen utdelning	3 604	3 384
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	277 655	237 451
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-166 154	27 385
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-646 096	496 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-534 596	761 228
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-609 783	-395 994
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-609 783	-395 994
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-73 760	-750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-73 760	-750 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 218 139	-384 766
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 328 671	3 713 438
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 110 533	3 328 671

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Galjonsbilden 22/32 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten, värme och fastighetsel..

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 10 %
Markinventarier	10 %
Inventarier	5 - 20 %
Installationer	5 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,30 % av taxeringsvärdet men högst 1 630 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 707 978	5 472 984
Hysesintäkter, lokaler	2 413 676	2 295 474
Övernattningslägenhet	47 750	27 250
Hysesintäkter, bostäder	82 049	79 860
Hysesintäkter garage och p-plats	173 840	164 400
Hysesintäkter förråd	2 100	8 400
Kabel-TV	0	14 280
Bredbands intäkter	73 440	73 440
Övriga intäkter	34 546	34 647
Pantsättningskostnader	17 142	9 933
Överlåtelsekostnader	15 403	11 607
Summa	8 567 924	8 192 275

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Fakturerade kostnader	358 730	344 390
Övriga intäkter	51 305	75 746
Erhållna bidrag	9 360	0
Elstöd	0	80 494
Summa	419 395	500 630

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	686 535	531 949
Städ samt entrémattor	187 930	154 441
Besiktning och service	112 712	33 471
Trädgårdsarbete	85 777	119 384
Snöskottning	226 783	468 111
Summa	1 299 736	1 307 356

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Reparationer inkl förbrukningsmat. och inventarier	498 802	907 928
Försäkringsskador	-4 959	987
Underhållsåtgärder	1 481 158	1 482 155
Summa	1 975 001	2 391 070

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	356 730	435 675
Uppvärmning	1 796 464	1 692 063
Vatten	446 051	357 893
Sophämtning	304 546	333 704
Summa	2 903 791	2 819 335

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	91 713	130 119
Självrisker	114 600	0
Kabel-TV	28 839	39 434
Bredband	63 388	60 990
Fastighetsskatt	304 760	300 496
Summa	603 300	531 039

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	140 458	58 988
Juridiska kostnader	0	8 750
Revisionsarvoden	47 006	31 354
Trivselkostnader, styrelsemöten etc.	38 046	29 398
Ekonomisk förvaltning	212 860	198 697
Konsultkostnader	284 419	151 960
Medlemsavgift organisationer	15 381	15 431
Summa	738 171	494 578

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	176 400	157 500
Sociala avgifter	55 425	40 683
Summa	231 825	198 183

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 107 433	731 894
Övriga räntekostnader	200	225
Summa	1 107 633	732 119

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	170 437 815	170 437 815
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	170 437 815	170 437 815
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-28 357 486	-26 516 124
Årets avskrivning	-1 489 737	-1 841 362
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 847 223	-28 357 486
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	140 590 592	142 080 329
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>64 651 760</i>	<i>64 651 760</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	103 494 000	103 494 000
Taxeringsvärde mark	152 630 000	152 630 000
Summa	256 124 000	256 124 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 643 900	1 487 405
Inköp	849 283	156 494
Utgående anskaffningsvärde	2 493 183	1 643 900
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 187 413	-1 114 373
Avskrivningar	-111 228	-73 040
Utgående avskrivning	-1 298 641	-1 187 413
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 194 542	456 487

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	23 239	24 435
Övriga fordringar	2 806	118 105
Summa	26 045	142 540

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 753	51 460
Fastighetsskötsel	0	16 198
Försäkringspremier	93 241	83 237
Kabel-TV	3 125	6 945
Bredband	9 016	8 609
Förvaltning	53 286	51 370
Summa	206 421	217 819

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank Hypotek AB	2025-01-28	3,25 %	7 700 000	7 773 760
Swedbank Hypotek	2026-05-25	3,63 %	11 528 750	11 528 750
Swedbank Hypotek AB	2027-09-24	2,34 %	14 500 000	14 500 000
Summa			33 728 750	33 802 510
Varav kortfristig del			7 700 000	33 802 510

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 728 750 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 812	64 813
Städning	11 134	0
El	35 192	47 407
Uppvärmning	238 022	263 508
Beräknat revisionsarvode	0	25 000
Utgiftsräntor	138 526	16 726
Vatten	74 400	59 622
Löner	146 400	141 900
Sociala avgifter	61 576	51 463
Förutbetalda avgifter/hyror	940 147	894 849
Summa	1 670 209	1 565 288

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	59 500 000	59 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avtalet för sommarskötsel av våra utomhusytor har sagts upp av entreprenören, Lidingö Hustomte. Upphandling av ny entreprenör pågår och ska vara klart till 1 april när sommarsäsongen startar.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anders Lindh
Kassör

Anna-Clara Elisabeth Ramström
Styrelseledamot

Isabelle Malmström
Styrelseledamot

Sonja Östlund
Ordförande

Sven Olsson
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Margareta Kleberg, BDO Revisionsbyrå
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 10:26

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 14.04.2025 11:10

DOCUMENT ID:

Bkmkf-UcAJI

ENVELOPE ID:

SJxkMZU9R1x-Bkmkf-UcAJI

DOCUMENT NAME:

Brf Galjonsbilden 22/32, 769611-4086 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SONJA ÖSTLUND ostlund.sonja@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 12:40 14.04.2025 12:39	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.26.178
2. Isabelle Malmström malmstromisabelle@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 12:47 14.04.2025 12:46	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.221.63
3. NILS ANDERS LINDH anderslindh7@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 13:03 14.04.2025 13:02	eID Low	Swedish BankID IP: 95.196.27.52
4. Sven Olsson svenolsson92@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 16:54 14.04.2025 12:30	eID Low	Swedish BankID IP: 159.190.240.36
5. Anna-Clara Elisabeth Ramström anna-clara.ramstrom@wsp.com	Signed Authenticated	15.04.2025 10:11 15.04.2025 10:08	eID Low	Swedish BankID IP: 194.71.254.10
6. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	15.04.2025 10:26 15.04.2025 10:26	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 misstag.

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 upphöra med 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 Galjonsbild 22/32 för år 2024 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

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 10:25

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 14.04.2025 11:10

DOCUMENT ID:

S1efZI5AJe

ENVELOPE ID:

HJ-1z-89RJe-S1efZI5AJe

DOCUMENT NAME:

RB Brf Galjonsbilden 22, 32 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg	 Signed	15.04.2025 10:25	eID	Swedish BankID
margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	15.04.2025 10:23	Low	IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed