

ÅRSREDOVISNING

BRF Galjonen i Limhamn

Org nr 769628-6074

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under det sjätte räkenskapsåret, **2022-01-01 2022-12-31**.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Förening har den 24 april 2015 förvärvat fastigheten Malmö Buteljen 5 i Malmö Kommun Lagfart erhöles 27 januari 2015. På föreningens fastighet har det uppförts två flerbostadshus. Fastighetens adress är Glasbrukskajen 8a och 8b samt Sallys gata 40 och 42.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet deltar i nedan gemensamhetsanläggningar. Brf Galjonen står som juridisk person för Brf Galjonen samt Brf Skeppsklockan rörande GA2 resp GA3.

GA2: Brandgata samt andra för föreningens fastighet erforderliga anläggningar. Andelstalen har beslutats till 25% för Brf Galjonen på Limhamn. Denna GA delas mellan de 4 hus som ligger längs med Glasbrukskajen, dvs Brf Galjonen, Brf Skeppsklockan, Brf Glasbruket 1 respektive Glasbruket 3.

GA3: Gård inklusive planteringsytor, kommunikationsytor mm, garage och cykelrum i källaren samt garagedfart, övernattninglägenhet, miljörum, dagvattenhantering samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar, GA3 delas med Brf Skeppsklockan. Andelstalen har beslutats i förhållande till antalet lägenheter som ingår i GA3, för Brf Galjonen innebär detta 74/121 delar.

Väsentliga servitut

Föreningen upplåter till Malmö kommun utan ersättning och för all framtid rätten att genom servitut nyttja områden markerade med "passage" i detaljplanen. Föreningen påtar sig säkerhets- och underhållskyldigheten för passageområdet. Området får ej spärras med hinder i någon form så att allmänhetens tillträde förhindras. Malmö kommun, har rätt att ersätta servituträttigheterna med servitut enligt fastighetsbildningslagen. Malmö kommun äger rätt att nyttja föreningens fastighet för att i erforderlig omfattning anordna gatubelysning. Belysningen kan anordnas genom

infästning i vägg och i stolpe på förenings fastighet. Kommunens rättighet skall säkerställas genom servitut i enlighet med senare upprättade separata överenskommelser.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m²
1	2	74
2	19	978
3	40	3 115
4	11	1 104
5	2	313
Totalt	74	5 584
Garage, del i GA3	2 560 m ²	
Parkeringsplatser bil, galjonen	56	
Parkerings platser MC	4	

Total lägenhetsyta: 5 584 m²
Lägenheternas medelyta 75 m².

Då bostadshusen är byggda med inflytt under andra halvan av 2016 så har föreningen inte gjort några större underhållsåtgärder. Byggnaden har deklarerats som färdigställd och har åsatts värde år 2016. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Föreningen betalar fastighetsskatt på delar av garaget.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19/5 2021, stämman genomfördes enligt de då gällande rekommendationerna rörande COVID-19 samt med stöd i Lag om tillfälligt undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor (SFS 2020:198). Föreningens medlemmar kunde välja att delta i stämman via poströst, ombud eller fysiskt.

Fysiskt närvarande röstberättigade medlemmar var 66 st, 17 st deltog via poströst, 0 st deltog via ombud. Totalt röstberättigade medlemmar var 33 st.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande: Jakob Kulas
Kassör: Kristina Uppström
Sekreterare: Gunnar Lindqvist
Ledamot: Maria Celeste Salomonsson
Suppleant: Niclas Björkholtz
Suppleant: Caroline Wahlström

Vald till och med stämman

2024 (vald på 2 år)
2023 (vald på 1 år)
2023 (vald på 2 år)
2023 (vald på 1 år)
2024 (vald på 2 år)
2023 (vald på 2 år)

Styrelsen har under året hållit 12 (14) sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Föreningen har tecknats av 2 i förening, ordförande, kassör och sekreterare.

Revisorer

Revisorer har varit Afrodita Cristea revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning som valdes på stämman Håkan Sandgren och Anita Olsson med Håkan Sandgren som sammankallande. Valberedningen är vald på 1 år.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under året genomfört lagstadgat krav på OVK, de anmärkningar som fanns var av mindre karaktär och åtgärdades utan anmärkning. Under året har styrelsen fortsatt diskussioner med JM rörande öppna punkter från 2- och 5-års besiktningen. Vid utgången av 2022 var följande punkter inte godkända från föreningen

hissen på Sallys Gata 42

ersättning felaktig värmepump

garagevägen mot hamnbassängen.

Övriga punkter rörande fastigheten från 2- och 5-års besiktningen godkände styrelsen under januari 2023

Under 2023 är det inga större underhållsaktiviteter planerad, vilket är enligt den underhållsplan som togs fram under 2021. Fokus från styrelsen kommer under 2023 ligga på att slutföra diskussionerna med JM rörande den öppna punkter som nämns ovan samt upphandla nya förvaltaravtal. Den stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen tillsammans med förvaltare 2022-12-21

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 709 kr/m² (695 kr/m²) bostadslägenhetsyta.

Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 15% och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2023-01-01. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år. Den ekonomiska utvecklingen under 2022 samt omläggning av föreningens lån ligger bakom den kraftiga höjningen för 2023, vilket föreningens medlemmar informerats om skriftligen.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 54 504 139. Under året har föreningen amorterat 925 004 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 1,7% år eller 57 år. Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen med olika bindningstider.

Kommentarer till Årets resultat

Det ändrade ekonomiska läget i värden gjorde att den höjningen som gjordes för 2022 inte fullt ut har täckt de ökade kostnaderna som föreningen haft under året.

Årets resultat är lägre än föregående år och det beror framförallt på följande punkter:
Kostnader för utredning av sprickbildning av garagevägg mot hamnbassäng.
Ökade el och värmekostnader.

De ökade elkostnaderna som föreningen har haft har inte till fullo debiterats medlemmarna då det är en eftersläpning på debiteringen mot medlem. Styrelsen följer el-kostnaderna och justerar debiteringen efter utveckling av priset per kWh.

Väsentliga avtal

Under året har inga väsentliga avtal tecknats.

Övrigt

Styrelsen valde att i slutet av december säga upp alla avtal med HSB för att förhandla om dessa och ha möjlighet att förhandla med andra förvaltare. Detta för att ha möjlighet att få ner föreningens förvaltningskostnader samt för att ge föreningens medlemmar en stabilare och bättre förvaltning.

Föreningen har skickat krav mot JM för ersättning för de ökade värmekostnaderna samt för de merkostnader föreningen haft för utredningen av sprickbildningen. Detta krav uppgår till ca 500 000 kr och är inte del av resultatet. Här vill styrelsen förtydliga att vi gör inte samma bedömning som revisorerna och anser inte att revisorerna har kommit med tillräckliga argument för varför detta inte ska kunna tas in i resultatet för 2022. Vi har dock valt att inte riva upp bokslutet i sista sekund för att ändra resultatet.

Medlemsinformation

Under året har 11 (10) lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 112 (114) medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 082	5 404	4 821	4 933	4 567
Rörelsens kostnader	-4 789	-4 749	-3 722	-3 484	-3 393
Finansiella poster, netto	-871,0	-853,0	-922,0	-946,0	-969,0
Årets resultat	-577	-198	177	502	206
Likvida medel & fin placeringar	3 180	2 916	2 767	2 308	1 775
Skulder till kreditinstitut	54 504	55 429	56 379	57 650	58 950
Fond för yttre underhåll	602	514	575	436	297
Balansomslutning	253 191	254 728	255 803	256 628	257 465
Fastigheternas taxeringsvärde	214 366	176 760	176 760	176 760	146 400
Soliditet %	78	78	78	76	78
Räntekostnad kr/kvm	156	153	165	170	174
Låneskuld tkr/kvm	10	10	10	10	11
Avgift kr/kvm	709	695	682	662	642

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	118 221	78 829	514	793	-198	198 159
Ianspråktagande av yttre fond			-51	51		0
Avsättning år 2022 yttre fond			139	-139		0
Disposition av föregående års resultat:				-198	198	0
Årets resultat					-577	-577
Belopp vid årets utgång	118 221	78 829	602	507	-577	197 582

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	507 522
årets förlust	-577 656
	-70 134
behandlas så att i ny räkning överföres	-70 134
	-70 134

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 522 448	4 444 613
Övriga rörelseintäkter	3	560 016	959 650
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 082 464	5 404 263
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 474 478	-2 639 003
Övriga externa kostnader	5	-537 968	-413 190
Personalkostnader	6	-210 418	-151 921
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 565 993	-1 544 681
Summa rörelsekostnader		-4 788 857	-4 748 795
Rörelseresultat		293 607	655 468
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 546	1 335
Räntekostnader och liknande resultatposter		-873 809	-854 537
Summa finansiella poster		-871 263	-853 202
Årets resultat		-577 656	-197 734

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	249 658 902	251 180 935
Inventarier, verktyg och installationer	8	210 840	140 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	286 500
Summa materiella anläggningstillgångar		249 869 742	251 607 435
Summa anläggningstillgångar		249 869 742	251 607 435
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 796	1 665
Övriga fordringar		1 599 500	1 539 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	106 513	109 825
Summa kortfristiga fordringar		1 709 809	1 651 033
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 611 717	1 469 189
Summa kassa och bank		1 611 717	1 469 189
Summa omsättningstillgångar		3 321 526	3 120 222
SUMMA TILLGÅNGAR		253 191 268	254 727 657

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		118 221 000	118 221 000
Upplåtelseavgift		78 829 000	78 829 000
Yttre fond		601 880	513 802
Summa bundet eget kapital		197 651 880	197 563 802
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		507 522	793 333
Årets resultat		-577 656	-197 734
Summa fritt eget kapital		-70 134	595 599
Summa eget kapital		197 581 746	198 159 401
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	53 554 135	36 279 139
Summa långfristiga skulder		53 554 135	36 279 139
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	950 004	19 150 004
Leverantörsskulder		166 186	166 481
Skatteskulder		81 260	75 200
Övriga skulder		14 202	9 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	843 735	888 142
Summa kortfristiga skulder		2 055 387	20 289 117
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		253 191 268	254 727 657

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-577 656	-197 734
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 565 993	1 544 681
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		988 337	1 346 947
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		63 630	-33 996
Förändring av kortfristiga skulder		-33 730	72 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 018 237	1 385 154
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		171 700	-286 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		171 700	-286 500
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		-925 004	-950 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-925 004	-950 004
Årets kassaflöde		264 933	148 650
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 915 501	2 766 850
Likvida medel vid årets slut		3 180 434	2 915 500

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter motsvara 139 000 kr, enligt underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022.

Kassaflödanalys

Kassaflödanalysen är upprättat enligt indirekta metoden.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsreg.	563 300	562 900
Årsavgifter bostäder	3 959 148	3 881 712
öresutjämning		1
	4 522 448	4 444 613

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Bredband	190 920	190 920
Gemensam utdebitering GA	99 629	519 086
Vatten momsreg.	57 808	65 157
El momsreg.	153 229	151 024
Övriga intäkter	58 430	33 463
	560 016	959 650

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Löpande underhåll	288 484	217 807
Elavg för drivkraft och belysning	672 844	298 532
Uppvärmning	346 117	511 016
Vatten	175 123	171 079
Sophämtning	101 262	96 433
Fastighetsskötsel och lokalvård	352 019	265 114
Fastighetsskatt	43 660	37 600
Trädgårdsskötsel	77 221	71 367
Övriga kostnader*	267 196	250 529
Gemensam utdebitering GA2 och GA3	99 629	519 086
Periodisk underhåll	50 923	200 438
Öresutjämning	0	2
	2 474 478	2 639 003

*Övriga kostnader avser försäkring, bredband och brandskyddskostnad.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förvaltningskostnader	454 756	391 673
Revisionskostnader externa	10 938	13 500
Övriga kostnader*	72 275	8 018
Öreutjämning	-1	-1
	537 968	413 190

* Övriga kostnader avser hyra lokal, korttidsinventarier, kontorsmaterial och avgift för juridiska åtgärd.

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	151 267	118 152
Övriga förtroendevalda	10 500	3 500
Sociala kostnader	48 651	30 269
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	210 418	151 921

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	181 027 000	181 027 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 027 000	181 027 000
Ingående avskrivningar	-7 566 065	-6 044 032
Årets avskrivningar	-1 522 033	-1 522 033
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 088 098	-7 566 065
Utgående redovisat värde	171 938 902	173 460 935
Taxeringsvärden byggnader	157 366 000	119 760 000
Taxeringsvärden mark	57 000 000	57 000 000
	214 366 000	176 760 000
Bokfört värde byggnader	171 938 902	173 460 935
Bokfört värde mark	77 720 000	77 720 000
	249 658 902	251 180 935

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	190 240	190 240
elbilladdning	114 800	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	305 040	190 240
Ingående avskrivningar	-50 240	-27 592
Årets avskrivningar	-43 960	-22 648
Utgående ackumulerade avskrivningar	-94 200	-50 240
Utgående redovisat värde	210 840	140 000

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Projekt med elladdningsstolpar.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	286 500	0
Inköp/elbilladdning	0	286 500
bidrag/ingående moms	-171 700	
Omklassificeringar till inventarier	-114 800	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	286 500
Utgående redovisat värde	0	286 500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	106 513	109 825
	106 513	109 825

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	61 550 000	61 550 000
	61 550 000	61 550 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

950 004 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 925 004 kr

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	950 004	19 150 004
Beräknad skuld som förfaller inom 2-6 år.	53 554 135	36 279 139
	54 504 139	55 429 143

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 49 879 119 kr.

SEB ränta 2,15% 2024-11-28	19 750 000 kr	20 050 000 kr
SBAB ränta 3,56% 2029-11-26	18 225 000	0 kr
SEB ränta 0,74% 2026-11-28	16 529 139 kr	16 879 143 kr
SEB ränta 1,57% 2022-11-28	0 kr	18 500 000 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	462 636	415 733
Upplupna räntekostnader lån	60 711	4 703
Övriga upplupna kostnader	320 389	467 706
Öresutjämning	-1	0
	843 735	888 142

Brf Galjonen på Limhamn
Org.nr 769628-6074

Malmö 2023-04-18

Maria Celeste Salomonsson

Gunnar Lindqvist

Jakob Kulas

Kristina Uppström

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-18

Afrodita Cristea
Bo Revision AB



Verifikat

Transaktion 09222115557490868523

Dokument

ÅR brf Galjonen signering

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2023-04-14 15:36:17 CEST (+0200) av Sanja Buzuk (SB)

Färdigställt 2023-04-18 13:23:33 CEST (+0200)

Initierare

Sanja Buzuk (SB)

HSB Malmö

sanja.buzuk@hsb.se

Signerande parter

Jakob Kulas (JK)

galjonen

jakob@occulus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jakob Boris Kulas"

Signerade 2023-04-18 13:10:22 CEST (+0200)

Kristina Uppström (KU)

galjonen

kickan82@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KRISTINA UPPSTRÖM"

Signerade 2023-04-14 22:18:02 CEST (+0200)

Gunnar Lindqvist (GL)

galjonen

gunnar.lindqvist@tetrapak.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNNAR LINDQVIST"

Signerade 2023-04-18 13:06:46 CEST (+0200)

Maria Celeste Salomonsson (MCS)

galjonen

celeste.salomonsson@lantmannen.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CELESTE SALOMONSSON"

Signerade 2023-04-17 10:17:37 CEST (+0200)

Afrodita Cristea (AC)



Verifikat

Transaktion 09222115557490868523

BoRevision
afrodita.cristea@borevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2023-04-18 13:23:33 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

