

Årsredovisning

2020-01-01 - 2020-12-31

Brf Galjonsbilden 22/32

Org.nr 769611-4086

Färg- och formprogram
Galjonsbilden 22 och 32



■ STOCKHOLMS BYGGNADSANTIKVARIER AB



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16

Kontaktinformation

Brf Galjonsbilden 22/32
Adress Jungmansgränd 2, 117 67 STOCKHOLM
070-643 48 63 Sonja Östlund, ordförande
073-983 59 49 Madeleine Albinzon, kassör
styrelsen@galjonsbilden.se
www.galjonsbilden.se

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.
Tel: 018-66 01 60 (kundtjänst)
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.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 2024-02-31
Reklamföretag avtal till 2022-04-30
Bilverkstad avtal till 2022-09-30
Pizzeria avtal till 2021-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Underhållsplan upprättades av föreningen år 2008, vilken sträckte sig 10 år framåt i tiden. Det var föreningens första underhållsplan. Ny underhållsplan upprättades 2017 tillsammans med företaget Sustend och sträcker sig nu 30 år framåt i tiden, t om år 2046.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Belysning allmän yta Jungmansgränd 2 - 4	2019
Renovering fasader och fönster samt värmekabel i hänrrännor Jungmansgränd 2	2019
Renovering takterrasser Sjöbjörnsvägen 1	2018
Renovering portar Jungmansgränd 2, Sjöbjörnsvägen 1, 7 och 9	2018
Renovering entrédörrar till radhusen Jungmansgränd 4 - 22	2018
Nytt cykelrum Sjöbjörnsvägen 1	2018
Renovering Galjonsfiguren Sjöbjörnsvägen 1	2018
Renovering fönster taklägenheter Jungmansgränd 2	2017
Omläggning av tak, omputsning fasader, renovering balkonger och vilplanet till trädgård radhus Jungmansgränd 4-22	2017
Ny- och ombyggn förråd + nytt cykelrum med 2-vånings cykelställ Jungmansgränd 2	2017
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 Jungmansgränd 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
För renoveringar etc utförda under åren 2006 - 2011 se tidigare årsredovisningar	

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko 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 149 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 16. Antalet medlemmar som avgått under året är 16. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 149. Under året har 12 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 479 kr. Vid andrahandsuthyrning debiteras medlemmen en administrativ kostnad per påbörjad uthyrningsmånad enligt gällande lagstiftning. För 2021 innebär det 399 kr/mån.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-15 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Sonja Östlund	ledamot/ordf.
Svante Nilsson	ledamot/viceordf
Madeleine Albinzon	ledamot/kassör
Gunilla Elam	ledamot/sekr.
Johan Rydström	ledamot
Isabelle Espinoza-Ruiz	ledamot
Anders Lindh	suppleant
Anna-Clara Ramström	suppleant
Alexander Wilczek	suppleant

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

Valberedningen består av Karin Forsberg, Ann-Britt Jacobsson och Emma Aglert varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 14 st samt ett verksamhets-planeringsmöte. 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

Projektering för underhållsarbeten av Torget Sjöbjörnsvägen/Gröndalsvägen, fasta grillplatser baksida Sjöbjörnsvägen 1/Jungmansgränd 24 samt Jungmansgränd 2-4. Även projektering för tvåvåningscykelställ och enkla markcykelställ.

På grund av Coronapandemin samt lång handläggningstid för bygglov kunde markarbeten inte starta.

Projektering utfördes även för ombyggnad av lokaler till övernattningslägenhet på Sjöbjörnsvägen 7 – 9. Arbetet kunde inte startas då det förutsatte att vår grannförening Brf Galjonen byggde en egen värmecentral. Detta för att kunna knoppa av dem från vår värmeförsörjning.

Radonmätning utfördes under vintersäsongen där ett fåtal lägenheter uppvisade något förhöjda värden. Åtgärder för detta utreds och genomförs under 2021.

Uppdatering av föreningsfärgprogram med tillägg av form startade under året. Kommer att färdigställas under 2021.

Omläggning av två lån till något lägre ränta samt amortering med 500 tkr. Löpande under året 2021 kommer ytterligare 600 tkr att amorteras.

Föreningens resultat för år 2020 är en vinst. Resultatet för år 2020 är bättre än resultatet för år 2019. Förändringen beror främst på minskade kostnader för underhållsåtgärder.

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

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

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

Genomförda åtgärder	tkr
Radonmätning	60
OVK Lokaler	50
Trädvårdsplan inkl åtgärder	25
2 nya tvättmaskiner till Tvättstugan	95

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
Renovering av Torget Sjöbjörnsvägen/Gröndalsvägen	2021	2500 tkr
Cykleställ/fasta grillplatser/belysning allmänna platser	2021	1500 tkr
Övernattningslägenhet	2021	700 tkr
Färg - och Formprogram	2021	50 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	-22 047 754	-661 276	109 349 885
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			440 700	-440 700		
Ianspråktagande yttre fond			-440 700	440 700		
Balanseras i ny räkning				-661 276	661 276	
Årets resultat					972 951	972 951
Belopp vid årets utgång	107 557 235	24 501 680	0	-22 709 030	972 951	110 322 836

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	7 962	7 920	7 848	7 833	7 694
Resultat efter finansiella poster, Kkr	973	-661	-2 153	-7 708	-1 584
Soliditet, %	73,2	72,7	72,5	72,5	76,3
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	741	741	741	741	726
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 324	5 462	5 547	5 547	5 005
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	14 988	14 988	14 988	14 988	14 988
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,73	0,81	0,93	1,19	1,71
Fastighetens belåningsgrad, % **	26,3	26,7	26,8	26,4	23,5

* 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	-22 709 030
Årets resultat	972 951
	-21 736 079
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	440 700
Ur yttre fond ianspråktagas	-440 700
I ny räkning överföres	-21 736 079
	-21 736 079

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

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	2	7 935 000	7 897 651
Övriga rörelseintäkter	3	26 834	22 704
Summa rörelsens intäkter m.m.		7 961 834	7 920 355
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-4 221 327	-5 747 108
Övriga externa kostnader	5	-353 165	-386 037
Personalkostnader	6	-186 485	-183 731
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 945 123	-1 945 282
Summa rörelsens kostnader		-6 706 100	-8 262 158
Rörelseresultat		1 255 734	-341 803
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-282 785	-319 473
Summa finansiella poster		-282 785	-319 473
Resultat efter finansiella poster		972 951	-661 276
Årets resultat		972 951	-661 276

BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	145 007 984	146 905 463
Inventarier	8	182 396	106 449
Installationer	9	277 742	221 966
Summa materiella anläggningstillgångar		145 468 122	147 233 878

Summa anläggningstillgångar

145 468 122

147 233 878

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		457 129	93 826
Övriga fordringar		28 395	1 865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	220 947	215 605
Summa kortfristiga fordringar		706 471	311 296

Kassa och bank

4 441 378

2 860 492

Summa omsättningstillgångar

5 147 849

3 171 788

SUMMA TILLGÅNGAR

150 615 971

150 405 666

BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

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

-22 709 031

-22 047 753

Årets resultat

972 951

-661 277

Summa fritt eget kapital

-21 736 080

-22 709 030

Summa eget kapital

110 322 835

109 349 885

Långfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut

29 278 750

14 528 750

Summa långfristiga skulder

29 278 750

14 528 750

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder

8 923 760

24 669 748

Leverantörsskulder

370 303

407 191

Aktuell skatteskuld

78 126

47 122

Övriga skulder

186 857

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

1 455 340

1 402 970

Summa kortfristiga skulder

11 014 386

26 527 031

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

150 615 971

150 405 666

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 255 736	-341 804
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 945 123	1 945 282
Erlagd ränta	-282 785	-319 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 918 074	1 284 005
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-363 303	6 199
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-33 459	89 818
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-36 888	-303 731
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	271 818	191 273
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 756 242	1 267 564
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-66 581
Förvärv av inventarier	-92 572	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-86 796	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-179 368	-66 581
Finansieringsverksamheten		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	8 427 772	390 736
Amortering långfristiga lån	-9 423 760	-995 988
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-995 988	-605 252
Förändring av likvida medel	1 580 886	595 731
Likvida medel vid årets början	2 860 492	2 264 761
Likvida medel vid årets slut	4 441 378	2 860 492

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:

Byggnader	1%
Fastighetsförbättringar	5-10%
Markinventarier	10%
Inventarier	5-10%
Installationer	5%

Finansiella instrument

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

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 1 429 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. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyror	2020	2019
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter bostäder	5 315 097	5 315 292
	Hysesintäkter bostäder	157 044	157 044
	Hysesintäkter lokaler	2 000 934	1 958 027
	Hysesintäkter garage och p-platser	172 033	182 840
	Hysesintäkter förråd	14 650	14 650
	Bredbands intäkter	72 718	73 260
	Kabel-TV	170 515	172 620
	Överlåtelseavgifter	11 770	10 309
	Pantsättningskostnader	8 450	4 145
	Övriga intäkter	11 789	9 464
	Summa årsavgifter och hyror	7 935 000	7 897 651
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktsslag</i>		
	Fakturerade kostnader	15 379	19 574
	Övriga intäkter och ersättningar	3 553	3 130
	Erhållna statliga bidrag	7 902	0
	Summa övriga rörelseintäkter	26 834	22 704
Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	189 755	193 445
	Städ samt entrémattor	152 628	147 870
	Snöröjning & sandning	18 603	72 868
	Yttre skötsel	114 977	77 091
	El	261 987	279 173
	Fjärrvärme	1 345 283	1 428 997
	Driftkostnader fjärrvärme	4 905	8 759
	Vatten	256 309	231 396
	Sophämtning	148 270	145 050
	Bredband och Kabel-TV	232 989	230 307
	Reparationer inkl förbrukningsmatl och invent.	406 447	534 346
	Underhållsatgärder	666 421	2 012 734
	Fastighetsförsäkring	132 409	96 174
	Fastighetsavgift bostäder	148 616	154 005
	Fastighetsskatt lokaler	116 500	105 703
	Övriga driftkostnader	25 228	29 190
	Summa driftkostnader	4 221 327	5 747 108

NOTER

Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Trivselkostnader, styrelsemöten etc.	24 471	40 701
	Ekonomisk förvaltning	198 623	187 062
	Revisionsarvode	30 894	26 363
	Konsultarvode	31 019	47 326
	Medlemsavgift organisationer	14 336	14 140
	Inkassokostnader	1 270	2 648
	Övriga administrationskostnader	52 552	67 797
	Summa övriga externa kostnader	353 165	386 037

Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	141 900	139 900
	Sociala kostnader	44 585	43 831
	Summa personalkostnader	186 485	183 731

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	167 871 304	167 804 723
	Inköp	0	66 581
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 871 304	167 871 304
	Ingående avskrivningar	-20 965 841	-19 064 907
	Årets avskrivningar	-1 897 479	-1 900 934
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 863 320	-20 965 841
	Utgående redovisat värde	145 007 984	146 905 463
	Redovisat värde byggnader	63 063 169	63 805 817
	Redovisat värde fastsförbätt och markinv.	17 293 055	18 447 886
	Redovisat värde mark	64 651 760	64 651 760
	Summa redovisat värde	145 007 984	146 905 463
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	174 850 000	174 850 000
	varav byggnader:	86 220 000	86 220 000
Not 8	Inventarier	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	679 008	679 008
	Inköp	92 572	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	771 579	679 008
	Ingående avskrivningar	-572 559	-557 887
	Årets avskrivningar	-16 624	-14 672
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-589 183	-572 559
	Utgående redovisat värde	182 396	106 449
Not 9	Installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	593 528	593 528
	Inköp	86 796	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	680 324	593 528
	Ingående avskrivningar	-371 562	-341 886
	Årets avskrivningar	-31 020	-29 676
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-402 582	-371 562
	Utgående redovisat värde	277 742	221 966

NOTER

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsförsäkring	100 531	97 858
	Fastighets förvaltning	45 844	44 038
	Bredband	10 512	10 512
	Kabel-TV	40 075	39 613
	Övriga förutbetalda kostnader	23 985	23 584
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	220 947	215 605

Not 11	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	0	0
	Amortering efter 5 år	29 278 750	14 528 750
	Summa långfristiga skulder	29 278 750	14 528 750

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020- 12-31
Stadshypotek 314384	2021-10-18	0,39	600 000	8 923 760
Stadshypotek 309853	2023-09-30	0,51		14 750 000
Swedbank 285 392 540-8	2022-06-22	0,71		14 528 750
Summa			600 000	38 202 510
<i>Kortfristig del av långfristigaskulder:</i>				
Amortering 2021				-600 000
Lån för villkorsändring under 2021				-8 323 760
Summa långfristiga skulder				29 278 750

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupet styrelsearvode inkl soc. avg	186 485	183 331
	Upplupna räntekostnader	26 153	57 051
	Upplupen fjärrvärme kostnad	155 641	204 343
	Upplupen el kostnad	44 548	25 024
	Upplupen sophämtning	18 827	11 992
	Upplupet revisionsarvode	25 000	23 000
	Övriga upplupna kostnader	166 333	114 226
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	832 353	784 003
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 455 340	1 402 970

NOTER

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	59 500 000	59 500 000
Summa ställda säkerheter	59 500 000	59 500 000

Stockholm 2021-04-18

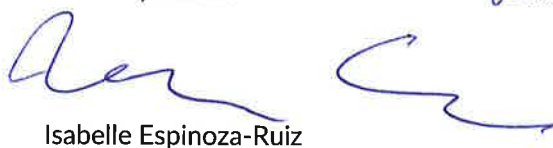

Sonja Östlund


Madeleine Albinzon


Johan Rydström


Gunilla Elam


Svante Nilsson


Isabelle Espinoza-Ruiz

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/4 2021.


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 2020.

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 2020 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 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 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 Galjonsbilden 22/32 för år 2020 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 provar 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 20 april 2021



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Anteckningar



GALJONSBILDEN 22 | 32