

Årsredovisning

2022-01-01 -- 2022-12-31

Brf Galjonsbilden 22/32

Org.nr 769611-4086

Ny markbeläggning entréer Gröndalsvägen 48 - 56



GALJONSBILDEN 22|32

to
M
GR JR
MA

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF GALJONSBILDEN 22/32

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Noter	16

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

14 6

JR 1/1A
Gt J

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.

6
14
66 15
14 11

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2004-09-21 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-10-13. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-08-23.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

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 36 parkeringsplatser och 2 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till parkeringsplatserna.

Handwritten signature and initials in blue ink.

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 103 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har 5 uthyrda lokaler.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är

Kulturskolan avtal till 2024-02-31

Reklamföretag avtal till 2025-04-30

Bilverkstad avtal till 2025-09-30

Pizzeria avtal till 2023-09-30

Försäkring

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

Styrelsens sammansättning

Sonja Östlund	Ledamot/Ordförande
Madeleine Albinzon	Ledamot/Kassör
Gunilla Elam	Ledamot
Johan Rydström	Ledamot/Sekreterare
Isabelle Espinoza-Ruiz	Ledamot
Anders Lindh	Suppleant
Anna-Clara Ramström	Suppleant
Alexander Wilczek	Suppleant

Valberedning

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

15
JR
MA

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Margareta Kleberg Revisor BDO Revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

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

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

2021

- Byte gångjärn på entrédörrar Jung 4-22 samt renovering portar Jung 2 och Sjö 7-9
- Nybyggnad av gästlägenhet
- Grillplats/Altan/Cykelställ på platser inom föreningens mark
- Renovering Torget (Sjöbjörnsvägen/Gröndalsvägen)

2020

- Trädvårdsplan
- Radonmätning
- Färg- och formprogram
- OVK lokaler
- Två nya tvättmaskiner till tvättstugan
- Belysning allmän yta Jungmansgränd 2-4

2019

- Renovering fasader och fönster samt värmekabel i hängrännor Jungmansgränd 22

6 12
St JR
MA 10

2018

- Renovering takterrasser Sjöbjörnsvägen 1
- Renovering portar Jungmansgränd 2, Sjöbjörnsvägen 1,7 och 9
- Renovering entrédörrar till radhusen Jungmansgränd 4-22
- Nytt cykelrum Sjöbjörnsvägen 1
- Renovering Galjonsfiguren Sjöbjörnsvägen 1

2017

- Renovering fönster taklägenheter Jungmansgränd 2
- Omläggning av tak, omputsning fasader, renovering balkonger och vilplanet till trädgård radhus Jungmansgränd 4-22
- Ny- och ombyggnad förråd + nytt cykelrum med 2-vånings cykelställ Jungmansgränd 2

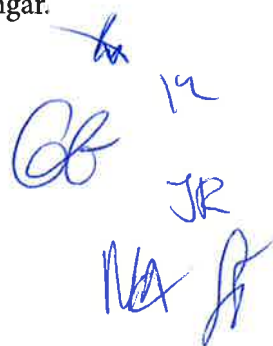
2016

- Omläggning av tak Jungmansgränd 24
- Renovering balustradkanter Gröndalsvägen 48
- Renovering balustradkant/mur Jungmansgränd 2/Schweizervillan
- Renovering terras Jungmansgränd 2
- OVK bostäder, ink. åtgärder
- Stamspolning
- Konservering väggar trapphus
- Fönster och portrenovering

2015

- Relining dagvattenledningar Sjöbjörnsvägen 1
- Renovering terrassbalustrader och räcken, Gröndalsvägen 50-56, Jungmansgränd 2-22
- Renovering och ommålning fönster Gröndalsvägen 50-56, Sjöbjörnsvägen 1

För renoveringar etc utförda under åren 2006-2014 och del av 2015 se tidigare årsredovisningar.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'CB', 'JR', and 'NA'.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ny markbeläggning och trappor utvändigt i entréerna till Gröndalsvägen 48 - 56. Nu har alla entréer Ekebergsmarmor vilket tidigare endast portarna 48 och 50 hade och övriga portar hade då betongplatta.

Modernisering av hissen i Sjöbjörnsvägen 1 inklusive både hissmaskin och ny hisskorg.

Målning av väggar mm i yttre vindfånget till Sjöbjörnsvägen 1. Den ursprungliga stänkmålningen är nu återställd.

Alla föreningens 9 trapphus har fått nya namntavlor som bättre smälter in i kulturklassningen av husen.

Ny dörr till tvättstugan på ny plats med ordentligt lås och fönster samt ny ståldörr från plan 3 i Sjöbjörnsvägen 1 och ut till tvättstugängången. Även den yttre dörren ned till tvättstugan från baksidan har renoverats.

Ombyggnad av lokal till Hobbyrum.

Återkommande myndighetskrav såsom OVK samt sotning och brandskyddskontroll av öppna eldstäder utfördes under året. Utöver detta så gjordes också en Stamspolning av alla avloppsledningar, något som är en återkommande åtgärd vart 5e år.

Under året har en av våra hyreslägenheter avyttrats. I samband med detta kunde vi då amortera bort 4 Mkr på våra lån. Detta innebär att vi då fått en lägre total räntekostnad. Efter denna avyttring har vi endast en hyresrättslägenhet kvar i föreningen.

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på genomförda underhållsåtgärder på fastigheten. Resultatet för år 2022 är bättre än resultatet för år 2021. 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 2023 beslutade föreningen att höja avgiften med 2 %.

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

Genomförda åtgärder	tkr
Modernisering av Hiss Sjö 1	600
Del av Markbeläggning entréer Gröndalsvägen 48 - 56	1 351
Målning yttre vindfång Sjö 1	33
Nya trapphusregister, 9 st	93
Stamspolning, OVK, Sotning o brandskyddskontroll eldstäder	258
Lagning av garagetak	115

ih
OK JK
h
JA S

Investeringar i fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där kostnaden bokförts som investeringar i balansräkningen:

Genomförda åtgärder	tkr
Del av Markbeläggning entréer Gröndalsvägen 48 - 56	540
Dörr tvättstuga	123

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 nedan.

Planerade åtgärder	År	Beräknad kostnad
Underhåll Skyddsrum	2023	400 tkr
Målning trapphus	2023	1 000 tkr
Bättringsmålning fönster Grön 50-56	2023	200 tkr
Passersystem	2023	1 000 tkr
Bokningssystem till tvättstuga, gästlgh mm	2023	35 tkr

Förändringar i avtal

Brf har sagt upp lokalhyresavtal avseende traktorgarage för att använda garaget för eget bruk. Avtalet löpte ut 2022-09-30. På grund av hyresgästens problem med att bli en hitta ny lokal samt medling i hyresnämnden så har avtalet förlängts till 2023-02-28.

Kulturskolans hyresavtal är uppsägningsbart till 2023-06-30 med 9 månaders uppsägningstid.

Städavtalet avseende gemensamma ytor har sagts upp av entreprenören. Avtalet löper ut 2023-09-30.

Övriga uppgifter

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna och Bostadsrätterna.

h 1h
Q JR
MA B

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 146 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 147 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023=525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2023 = 5250 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	8 055 147	7 984 241	7 961 834	7 920 355
Resultat efter fin. poster	-1 253 142	-3 336 570	972 951	-661 276
Soliditet, %	75	74	73	73
Taxeringsvärde	256 124 000	174 850 000	174 850 000	174 850 000
Bostadsyta, kvm	7 316	7 316	7 316	7 316
Bostadsrättsyta, kvm	7 246	7 246	7 176	7 176
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	738	741	741	741
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 768	5 442	5 324	5 462
Elkostnad per kvm totalyta, kr	49	33	28	30
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	164	176	142	151
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	29	27	25
Genomsnittlig skuldränta, %	0,79	0,56	0,73	0,81
Belåningsgrad, %	24,01	26,92	26,35	26,68

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

h 14
JR
SJ

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	107 557 235	-	1 018 018	108 575 253
Upplåtelseavgifter	24 501 680	-	4 981 982	29 483 662
Fond, yttre underhåll	0	-	440 700	0
Balanserat resultat	-21 736 080	-3 277 258	-440 700	-25 013 338
Årets resultat	-3 277 258	3 277 258	-1 253 142	-1 253 142
Eget kapital	107 045 577	0	4 746 858	111 792 435

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-25 013 338
Årets resultat	-1 253 142
Totalt	<u>-26 266 480</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	440 700
Att från yttre fond i anspråk ta	-440 700
Balanseras i ny räkning	-26 266 480
	<u>-26 266 480</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MA", "JR", and "B".

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		8 055 147	7 984 241
Rörelseintäkter		105 164	63 591
Summa rörelseintäkter		8 160 311	8 047 832
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-6 512 667	-8 291 543
Övriga externa kostnader	7	-561 350	-667 827
Personalkostnader	8	-190 428	-181 109
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 863 078	-1 967 652
Summa rörelsekostnader		-9 127 523	-11 108 131
RÖRELSERESULTAT		-967 212	-3 060 299
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 911	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-289 841	-216 959
Summa finansiella poster		-285 930	-216 959
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 253 142	-3 277 258
ÅRETS RESULTAT		-1 253 142	-3 277 258

12
JA
HA

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	10	143 921 691	145 057 967
Maskiner och inventarier	11	373 032	436 164
Summa materiella anläggningstillgångar		144 294 723	145 494 131

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR **144 294 723** **145 494 131**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		223 287	206 714
Övriga fordringar	12	105 733	37 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	241 910	281 822
Summa kortfristiga fordringar		570 930	526 195

Kassa och bank

Kassa och bank		3 713 438	2 236 197
Summa kassa och bank		3 713 438	2 236 197

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR **4 284 368** **2 762 392**

SUMMA TILLGÅNGAR **148 579 091** **148 256 523**

✓
14
OC JR
HD SF

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		138 058 915	132 058 915
Summa bundet eget kapital		138 058 915	132 058 915
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-25 013 338	-21 736 080
Årets resultat		-1 253 142	-3 277 258
Summa fritt eget kapital		-26 266 480	-25 013 338
SUMMA EGET KAPITAL		111 792 435	107 045 577
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	7 773 760	22 523 760
Summa långfristiga skulder		7 773 760	22 523 760
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		26 778 750	16 528 750
Leverantörsskulder		589 244	476 234
Skatteskulder		25 894	37 174
Övriga kortfristiga skulder		159 400	174 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 459 608	1 470 346
Summa kortfristiga skulder		29 012 896	18 687 186
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		148 579 091	148 256 523

x
lu
GA
JA
HA

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	2 236 197	4 441 378
Resultat efter finansiella poster	-1 253 142	-3 277 258
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 863 078	1 967 652
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	609 936	-1 309 606
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-44 735	180 276
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	75 710	67 810
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	640 911	-1 061 520
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-663 670	-1 993 661
Kassaflöde från investeringar	-663 670	-1 993 661
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	6 000 000	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-4 500 000	850 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 500 000	850 000
Årets kassaflöde	1 477 241	-2 205 181
Likvida medel vid årets slut	3 713 438	2 236 197

X
in
OK
JA
JA

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.

Redovisning av intäkter

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

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	5-10 %
Markinventarier	10 %
Inventarier	5-10 %
Installationer	5 %

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Bredbands intäkter	73 140	72 720
Erhållna statliga bidrag	0	59 313
Fakturerade kostnader	133 273	19 759
Hysesintäkter förråd	8 400	10 484
Hysesintäkter garage och p-platser	164 400	179 315
Hysesintäkter, bostäder	84 851	157 044
Hysesintäkter, lokaler	2 090 834	1 997 970
Kabel-TV	170 660	169 680
Pantsättningskostnader	6 251	17 588
Årsavgifter, bostäder	5 347 054	5 315 292
Överlåtelsekostnader	6 040	11 900
Övernattningslägenhet	53 000	16 000
Övriga intäkter	22 408	20 768
Summa	8 160 311	8 047 832

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	214 499	58 192
Fastighetsskötsel	201 313	189 928
Snöskottning	235 604	216 397
Städ samt entrémattor	152 508	144 714
Trädgårdsarbete	76 618	97 481
Övrigt	24 428	17 763
Summa	904 969	724 476

Not 4, Reparationer och underhåll	2022	2021
Försäkringsskador	0	6 093
Reparationer inkl förbrukningsmatl och inventarier	499 502	340 980
Underhållsåtgärder	1 882 157	4 049 978
Summa	2 381 659	4 397 052

✓
12
GE JR
HA

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	463 880	311 572
Sophämtning	262 852	186 368
Uppvärmning	1 547 353	1 663 822
Vatten	276 336	274 339
Summa	2 550 421	2 436 101

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Bredband	72 939	74 392
Fastighetsförsäkringar	146 687	136 148
Fastighetsskatt	293 216	268 236
Kabel-TV	162 775	160 569
Självrisker	0	94 570
Summa	675 617	733 915

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	191 863	185 255
Konsultkostnader	203 174	333 388
Medlemsavgift organisationer	14 597	14 352
Revisionsarvoden	38 717	47 735
Trivselkostnader, styrelsemöten etc.	18 130	21 915
Övriga förvaltningskostnader	94 870	65 182
Summa	561 350	667 827

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	45 528	38 309
Styrelsearvoden	144 900	142 800
Summa	190 428	181 109

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	289 768	216 710
Övriga räntekostnader	73	249
Summa	289 841	216 959

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	169 774 145	167 871 304
Årets inköp	663 670	1 958 159
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>170 437 815</u>	<u>169 829 463</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-24 716 178	-22 863 320
Årets avskrivning	-1 799 946	-1 908 176
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-26 516 124</u>	<u>-24 771 496</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>143 921 691</u></u>	<u><u>145 057 967</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	64 651 760	64 651 760
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	103 494 000	86 220 000
Taxeringsvärde mark	152 630 000	88 630 000
Summa	256 124 000	174 850 000

Not 11, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 487 405	1 451 903
Inköp	0	35 502
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>1 487 405</u>	<u>1 487 405</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 051 241	-991 765
Avskrivningar	-63 132	-59 476
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 114 373</u>	<u>-1 051 241</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>373 032</u></u>	<u><u>436 164</u></u>

X
in
Be
NA

Not 12, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	490	31 349
Övriga fordringar	105 243	6 310
Summa	105 733	37 659

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	8 623	10 512
Fastighetsskötsel	16 198	15 813
Försäkringspremier	76 243	72 285
Förvaltning	49 451	46 807
Kabel-TV	18 648	40 554
Räntor	5 928	6 489
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 819	89 362
Summa	241 910	281 822

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank Hypotek AB	2024-10-25	0,52 %	7 773 760	7 773 760
Handelsbanken Stadshypotek	2023-09-30	0,51 %	14 750 000	14 750 000
Swedbank Hypotek	2023-03-28	3,07 %	12 028 750	14 528 750
Handelsbanken Stadshypotek			0	2 000 000
Summa			34 552 510	39 052 510
<i>Varav kortfristig del</i>			26 778 750	
<i>Summa långfristiga skulder</i>			7 773 760	

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Handwritten signature and initials:
JK @
MD SS

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
El	45 986	29 787
Förutbetalda avgifter/hyror	887 169	844 281
Löner	141 900	141 900
Sociala avgifter	51 463	44 585
Städning	11 209	10 945
Uppvärmning	233 097	268 695
Utgiftsräntor	10 327	8 869
Vatten	34 191	45 836
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 266	50 448
Summa	1 459 608	1 470 346

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "IR Ge" and "NA".

Not 16, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	59 500 000	59 500 000
Summa	59 500 000	59 500 000

Häckholmen, 2023 - 04 - 24

Ort och datum

Sonja Östlund

Sonja Östlund

Ledamot/Ordförande

Gunilla Elam

Gunilla Elam

Ledamot

Isabelle Espinoza-Ruiz

Isabelle Espinoza-Ruiz

Ledamot

Madeleine Albinzon

Madeleine Albinzon

Ledamot/Kassör

Johan Rydström

Johan Rydström

Ledamot/Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 24

Margareta Kleberg

Margareta Kleberg, BDO Revisionsbyrå

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 2022.

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 2022 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, förfälskning, 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 2022 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 revisionssed 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:

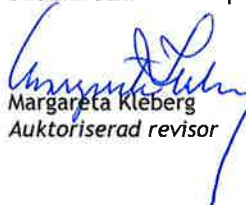
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 24 april 2023



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor