

Årsredovisning

2023-01-01 - 2023-12-31

Brf Galjonsbilden 22/32

Org.nr 769611-4086



**Nyrenoverat Trapphus 2024
Gröndalsvägen 48**



GALJONSBILDEN 22|32

Välkommen till årsredovisningen för Brf Galjonsbilden 22/32

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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

Försäkring till fullvärde för byggnaderna har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Sonja Östlund	Ordförande
Johan Rydström	vice ordförande
Madeleine Albinzon	Kassör
Anders Carlborg	Sekreterare
Anna-Clara Ramström	Ordinarie ledamot
Isabelle Malmström	Ordinarie ledamot
Alexander Wilczek	Suppleant
Lars Annersten	Suppleant
Anders Lindh	Suppleant

Valberedning

Karin Forsberg
Ann-Britt Jacobsson
Emma Aglert

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening

Revisorer

Margareta Kleberg Revisor BDO Revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-18. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Underhåll av skyddsrummen inkl ny skyddsrumsutrustning
Bokningssystem till tvättstuga, gästlägenhet och hobbyrum
Målning trapphus Sjöbjörnsvägen 1, 7 och 9 samt tvättstugan och källargång
Bättringsmålning fönster Gröndalsvägen 50-56
En ny tvättmaskin till tvättstugan
- 2022** ● Modernisering Hiss Sjöbjörnsvägen 1
Ny markbeläggning entréer Gröndalsvägen 48-56
Målning yttre vindfång Sjöbjörnsvägen 1
Nya trapphusregister i alla trapphus
Stampsolning, OVK lokaler och bostäder samt Sotning och brandskyddskontroll eldstäder
- 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 takterrass Sjöbjörnsvägen 1
Renovering portar Jungmansgränd 2, Sjöbjörnsvägen 1, 7 och 9
Renovering entrédörrar till radhusen Jungmansgränd 4-22
Nytt cykelrum Sjöbjörnsvägen 1
Renovering Galjonsfiguren på fasaden Sjöbjörnsvägen 1
- 2017** ● Renovering fönster taklägenheter Jungmansgränd 2
Omläggning tak, omputsning fasader, renovering balkonger och vilplan, radhusen Jungmansgränd 4-22
Ny- och ombyggnad förråd + nytt cykelrum med 2-vånings cykelställ, Jungmansgränd 2
- För renoveringar mm utförda under åren 2006 - 2016 se tidigare årsredovisningar

Planerade underhåll

- 2024** ● Ommålning trapphus Gröndalsvägen 48 - 56 samt Jungmansgränd 2
Installation passersystem

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har sedan start sålt värme till fyra andra fastigheter. Detta ärvdes från tidigare ägare. Avtalen löpte på 5 år i taget med 2 års uppsägningstid. Två fastigheter har själva installerat egna värmecentraler tidigare. De två kvarvarande fastigheterna har vi sagt upp och dessa avtal löper ut 2024-06-30.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2023 blev negativt 1 689 tkr.

Anledningen till underskottet beror på genomförda underhållsåtgärder på fastigheterna. Året präglades även av mycket högre räntekostnader än vi haft under tidigare år. I resultatet ingår även avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastigheter och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Avgiften höjdes den 1:a januari med två procent. År 2024 höjs avgiften med tre procent.

Vår hyresgäst, Galjon bil, har sedan tecknande av hyresavtal haft en deposition om 105 tkr inskriven i avtalet. Denna har nu återbetalats till hyresgästen efter överenskommelse.

Förändringar i avtal

Föreningen har under året bytt städbolag till KEAB.

Hyresavtalet för föreningens största lokalhyresgäst, Kulturskolan, löpte ut 2024-03-31. Stockholm Stad som är avtalspart har valt att stanna kvar hos oss för ännu en 3-årig avtalsperiod. Avtalet löper nu till 2027-03-31.

Övriga uppgifter

Föreningen är frivilligt momsregistrerat avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna och Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 147 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 149 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024=1433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024=573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5730 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 192 275	8 055 147	7 984 241	7 961 834
Resultat efter fin. poster	-1 689 278	-1 253 142	-3 336 570	972 951
Soliditet (%)	75	75	74	73
Yttre fond	0	0	0	0
Taxeringsvärde	256 124 000	256 124 000	174 850 000	174 850 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	767	772	774	780
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	64,1	68,5	69,0	70,3
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 665	4 768	5 442	5 324
Skuldsättning per kvm	3 579	3 659	4 135	4 045
Sparande per kvm	181	264	290	380
Elkostnad per kvm totalyta, kr	46	49	33	28
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	179	164	176	142
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	29	29	27
Energikostnad per kvm	263	242	238	197
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,14	0,79	0,56	0,73
Räntekänslighet	6,07	6,18	7,03	6,83

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 225 tkr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året 2024 höjt avgifterna med tre procent.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	108 575 253	-	-	108 575 253
Upplåtelseavgifter	29 483 662	-	-	29 483 662
Fond, yttre underhåll	0	-	440 700	0
Balanserat resultat	-25 013 338	-1 253 142	-440 700	-26 266 480
Årets resultat	-1 253 142	1 253 142	-1 689 278	-1 689 278
Eget kapital	111 792 435	0	-1 689 278	110 103 157

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-26 266 480
Årets resultat	-1 689 278
Totalt	-27 955 758

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 850 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 482 155
Balanseras i ny räkning	-28 323 603
	-27 955 758

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 192 275	8 027 034
Övriga rörelseintäkter	3	500 630	133 277
Summa rörelseintäkter		8 692 905	8 160 311
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-7 048 800	-6 512 667
Övriga externa kostnader	8	-494 578	-561 350
Personalkostnader	9	-198 183	-190 428
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 914 402	-1 863 078
Summa rörelsekostnader		-9 655 963	-9 127 523
RÖRELSERESULTAT		-963 058	-967 212
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 899	3 911
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-732 119	-289 841
Summa finansiella poster		-726 220	-285 930
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 689 278	-1 253 142
ÅRETS RESULTAT		-1 689 278	-1 253 142

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	142 080 329	143 921 691
Maskiner och inventarier	12	456 487	373 032
Pågående projekt		239 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		142 776 315	144 294 723
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		142 776 315	144 294 723
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		177 258	223 287
Övriga fordringar	13	142 540	105 733
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	217 819	241 910
Summa kortfristiga fordringar		537 617	570 930
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 328 671	3 713 438
Summa kassa och bank		3 328 671	3 713 438
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 866 288	4 284 368
SUMMA TILLGÅNGAR		146 642 604	148 579 091

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		138 058 915	138 058 915
Summa bundet eget kapital		138 058 915	138 058 915
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-26 266 480	-25 013 338
Årets resultat		-1 689 278	-1 253 142
Summa fritt eget kapital		-27 955 758	-26 266 480
SUMMA EGET KAPITAL		110 103 157	111 792 435
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	7 773 760
Summa långfristiga skulder		0	7 773 760
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	33 802 510	26 778 750
Leverantörsskulder		1 071 506	589 244
Skatteskulder		34 766	25 894
Övriga kortfristiga skulder		65 377	159 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 565 288	1 459 608
Summa kortfristiga skulder		36 539 447	29 012 896
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		146 642 604	148 579 091

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-963 058	-967 212
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 914 402	1 863 078
	951 344	895 866
Erhållen ränta	2 515	19
Erlagd ränta	-719 792	-287 822
Erhållen utdelning	3 384	3 892
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	237 451	611 955
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	27 385	-45 296
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	496 392	74 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten	761 228	640 911
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-395 994	-663 670
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-395 994	-663 670
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	6 000 000
Amortering av lån	-750 000	-4 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-750 000	1 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-384 766	1 477 241
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 713 438	2 236 197
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 328 671	3 713 438

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 bredband, värme, vatten 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	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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,30 % av taxeringsvärdet men högst 1 589 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	5 472 984	5 347 054
Hysesintäkter, lokaler	2 295 474	2 090 834
Övernattningslägenhet	27 250	53 000
Hysesintäkter, bostäder	79 860	84 851
Hysesintäkter garage och p-platser	164 400	164 400
Hysesintäkter förråd	8 400	8 400
Kabel-TV	14 280	170 660
Bredbands intäkter	73 440	73 140
Övriga intäkter	34 647	22 404
Pantsättningskostnader	9 933	6 251
Överlåtelsekostnader	11 607	6 040
Summa	8 192 275	8 027 034

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	344 390	133 273
Övriga intäkter	75 746	4
Elstöd	80 494	0
Summa	500 630	133 277

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	531 949	201 313
Städ samt entrémattor	154 441	152 508
Övrigt	0	24 428
Besiktning och service	33 471	214 499
Trädgårdsarbete	119 384	76 618
Snöskottning	468 111	235 604
Summa	1 307 356	904 969

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Reparationer inkl förbrukningsmat. och inventarier	907 928	499 502
Försäkringsskador	987	0
Underhållsåtgärder	1 482 155	1 882 157
Summa	2 391 070	2 381 659

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	435 675	463 880
Uppvärmning	1 692 063	1 547 353
Vatten	357 893	276 336
Sophämtning	333 704	262 852
Summa	2 819 335	2 550 421

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	130 119	146 687
Kabel-TV	39 434	162 775
Bredband	60 990	72 939
Fastighetsskatt	300 496	293 216
Summa	531 039	675 617

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	58 988	94 870
Juridiska kostnader	8 750	0
Revisionsarvoden	31 354	38 717
Trivselkostnader, styrelsemöten etc.	29 398	18 130
Ekonomisk förvaltning	198 697	191 863
Konsultkostnader	151 960	203 174
Medlemsavgift organisationer	15 431	14 597
Summa	494 578	561 350

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	157 500	144 900
Sociala avgifter	40 683	45 528
Summa	198 183	190 428

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	731 894	289 768
Övriga räntekostnader	225	73
Summa	732 119	289 841

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	170 437 815	169 774 145
Årets inköp	0	663 670
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	170 437 815	170 437 815
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-26 516 124	-24 716 178
Årets avskrivning	-1 841 362	-1 799 946
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 357 486	-26 516 124
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	142 080 329	143 921 691
<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	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 487 405	1 487 405
Inköp	156 494	0
Utgående anskaffningsvärde	1 643 900	1 487 405
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 114 373	-1 051 241
Avskrivningar	-73 040	-63 132
Utgående avskrivning	-1 187 413	-1 114 373
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	456 487	373 032

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	24 435	490
Övriga fordringar	118 105	105 243
Summa	142 540	105 733

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 460	66 819
Fastighetsskötsel	16 198	16 198
Försäkringspremier	83 237	76 243
Kabel-TV	6 945	18 648
Räntor	0	5 928
Bredband	8 609	8 623
Förvaltning	51 370	49 451
Summa	217 819	241 910

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB	2024-10-25	0,52 %	7 773 760	7 773 760
Handelsbanken Stadshypote	2023-09-30	0,51 %		14 750 000
Swedbank Hypotek	2024-03-28	4,45 %	11 528 750	12 028 750
Swedbank Hypotek AB	2024-03-28	4,45 %	14 500 000	
Summa			33 802 510	34 552 510
Varav kortfristig del			33 802 510	26 778 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 802 510 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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	64 813	19 266
Städning	0	11 209
El	47 407	45 986
Uppvärmning	263 508	233 097
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Utgiftsräntor	16 726	10 327
Vatten	59 622	34 191
Löner	141 900	141 900
Sociala avgifter	51 463	51 463
Förutbetalda avgifter/hyror	894 849	887 169
Summa	1 565 288	1 459 608

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	59 500 000	59 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Installation av passersystem, som beslutades på föregående års stämma, påbörjades i december 2023 och slutförs under mars 2024. Målning av återstående trapphus kommer att vara klara före sommaren.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Sonja Östlund
Ordförande

Johan Rydström
Vice ordförande

Madeleine Albinzon
Kassör

Anders Carlborg
Sekreterare

Anna-Clara Ramström
Ordinarie ledamot

Isabelle Malmström
Ordinarie ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

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 2023.

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 2023 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 Galjonsbilden 22/32 för år 2023 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor