Årsredovisning

FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2011 GALJONSBILDEN 22|32

BRF GALJONSBILDEN 22|32

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Föreningens fastigheter

Föreningen har två fastigheter. Den ena fastigheten har beteckningen Galjonsbilden 22 och består av flera byggnader. Den andra fastigheten har beteckningen Galjonsbilden 32 och består av en byggnad. Fastigheterna ligger i Stockholms kommun.

Galjonsbilden 22

består av fem olika typer av byggnader:

- 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.

Alla dessa byggnader är kulturklassade blå förutom Jungmansgränd 2 som är gulklassad.

Galjonsbilden 32

har 16 lägenheter i en trevåningsbyggnad på Sjöbjörnsvägen 7-9. Byggnaden är gulklassad.

Av föreningens 103 bostadslägenheter var 96 st upplåtna med bostadsrätt per 2011-12-31.

Huset på Jungmansgränd 2 uppfördes 1907, insprängda huset (Gröndalsvägen 48) uppfördes vid sekelskiftet, övriga hus uppfördes under tiden 1948-1951. Föreningen förvärvade fastigheterna den 1 december 2005 av den tidigare ägaren Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Den totala lägenhetsytan (bostäder och lokaler) uppgår till 9 640 kvm, varav 7 240 kvm utgör bostadsyta.

Till fastigheterna hör också 36 st parkeringsplatser. Dessa är belägna utefter Jungmansgränd, Sjöbjörnsvägen 7-9 samt på planen ovanför och på den f.d bensinstationen. 3 personer står i kö för parkeringsplats.

Fastigheternas tekniska status

En plan för underhållsbehovet av föreningens fastigheter togs fram 2008 och har fortlöpande uppdaterats. Enligt underhållsplanen utfördes OVK besiktning av alla bostadslägenheter 2010. De åtgärder som blev en följd av besiktningen utfördes under 2011.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har sedan föreningen tog över fastigheterna år 2005 haft avtal med T&T Förvaltning AB avseende kameral förvaltning och fastighetsskötsel. Avtalet var 1-årigt och sades upp till årsskiftet. Från och med 1 januari 2012 har den kamerala förvaltningen tagits över av Deloitte AB. Fastighetsskötseln har övergått till Driftia AB från och med 1 februari 2012.

Föreningens lokaler

Föreningen har lokaler till en sammanlagd yta av 2 400 kvm.

Föreningsfrågor

Föreningen registrerades den 21 september 2004.
Föreningen hade vid årsskiftet 142 medlemmar.
Under året skedde 6 lägenhetsöverlåtelser.
Fyra tidsbegränsade andrahandsuthyrningar har godkänts av styrelsen. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningen är att det kan medges i undantagsfall. Uthyrning förutsätter godkännande av styrelsen i förväg i varje enskilt fall. En skriftlig ansökan skall först inges till styrelsen.

Styrelsen

Styrelsen består enligt val vid årsstämma 2011-05-24 av följande medlemmar:

Sonja Östlund	Ordförande/Ledamot
Nils Norlin	Vice ordförande/Ledamot
Anna Klingberg	Kassör/Ledamot
Kristina Hedman	Ledamot/Sekreterare
Gabriella Sedvallson	Ledamot
Frankie Svensson	Suppleant
Olof Rehnström	Suppleant
James Morvall	Senior Adviser

Styrelsen kan kontaktas genom meddelande till föreningens telefon 0706-841 6576 som regelbundet avlyssnas eller via föreningsbrevlådan i porten på Jungmansgränd 2 samt via e-post: styrelsen@galjonsbilden.se.

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltningen av föreningens fastigheter. Styrelsen har haft 11 protokollförda styrelsemöten under 2011. Föreningens firma har tecknats av ordföranden eller Nils Norlin i förening med en annan ledamot.

Revisor

Margareta Kleberg	Auktoriserad revisor

Valberedning

Gucki Ståhl	Sammankallande
Anna-Brita Björkenwall	
Sverker Brundin	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har som vanligt varit ett intensivt år för styrelsen främst på grund av den utdragna och avslutande reliningdelen av stamrenoveringsprojektet men även annat underhållsarbete har tagit mycket tid. Utöver det så har alla föreningens viktigaste avtal gåtts igenom. Detta ledde till att ny upphandling har gjorts avseende ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel och snöröjning. Ett stort och omfattande arbete som tagit mycket tid.

Stamrenoveringsprojektet avslutades under vår och försommar med att de sista stammarna i terrasshusen kunde relinas.

Föreningen har drabbats av 3 större vattenskador på Sjöbjörnsvägen 1, Gröndalsvägen 48 samt terrass på Gröndalsvägen 50. Åtgärder som dessa har föranlett är relining av invändigt takavlopp på Sjöbjörnsvägen 1, lagning av tätskikt mellan villan och underliggande lägenhet samt omläggning av terrass på Gröndalsvägen 50.

Under våren och försommaren byggdes den f.d bion om för att anpassas till vår nya hyresgäst, Kulturskolan. De flyttade in i juli och tog hösten på sig att komma igång med verksamheten och komma i ordning i lokalen. I januari 2012 invigdes dock lokalerna formellt med pompas och ståt och tal av Stockholms kulturborgarråd.

Tack vare två eldsjälars idoga arbete att få ner våra sopberg och i förlängningen minska föreningens kostnader så startades insamling av matavfall. Från och med maj månad följer vi Stadens program för matavfallsinsamling.

Under året har åtgärder efter förra årets OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) utförts. Åtgärderna har varit många och omfattande. I vissa lägenheter har bland annat nya kanaler varit tvungna att dras.

I slutet av augusti anordnades för 3e året i rad en kräftskiva i skuggan av eken på Jungmansgränd. Kvällen var ljum och magisk med glada skratt och allsång, stämningen var som vanligt på topp och lite till.

Två städ-/fixardagar anordnades under året, en på våren och en på hösten. Dessa har blivit tradition och är ett tillfälle för medlemmarna att träffas, arbeta tillsammans med vår utemiljö och lära känna varandra.

I samband med höstens städ-/fixardag passade vi även på att röja ut ett rum i nedgången till bilverkstaden. Ett rum som tidigare användes till bensinstationen men som efter bensinstationens nedläggning mest fungerat som ett skräprum. Nu röjdes det ut och städades och har istället blivit ett välkommet cykelrum. Vi har nu två cykelrum utefter Gröndalsvägen , detta samt vid Gröndalsvägen 50.

Under hösten byttes armaturerna i 48:ans källare. De gamla hade för länge sedan uppnått sin tekniska livslängd. De nya armaturerna är mer energisnåla då de bl a är försedda med rörelseindikering.

Under hösten har föreningen låtit täta alla fönster i våra bostadshyresgästers lägenheter. Samtidigt togs ett priserbjudande till medlemmarna fram för tätning av fönstren i sina lägenheter. För dem som antog erbjudandet har draget från fönstren minskat betydligt med bättre inomhusklimat som följd.

Under året utgavs tre Nyhetsbrev med information och annan intressant läsning. Under senare delen av hösten, efter varje styrelsemöte, har styrelsen börjat sätta upp information i portarna om vad som avhandlats på senaste styrelsemöte. Detta efter önskemål från medlemmar att få veta mer om vad som händer i föreningen.

Nya stadgar antogs vid årsstämman samt vid därpå följande extrastämma i november.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Energisparprojekt som innebär att tillvarata värmen i frånluften från lokaler samt bostäder på Sjöbjörnsvägen 1 startade i februari och beräknas klart under maj/juni.

Filmning av alla dagvattenavlopp, ca 25 st, är beställt och kommer att utföras under april/maj.

Höjning av årsavgiften med 3 %.

Föreningens ekonomi fram till årsstämma

Avtal för takskottning tecknades om med företaget Bång och Lewert.

Nytt snöröjnings-/vinterunderhållsavtal tecknades med Lestra AB.

Nytt sommarskötselavtal för våra gemensamma utomhusytor tecknades med ny entreprenör MLT.

Bostadshyresgästernas hyror ökades med 2,4% från och med 1 februari 2011 efter förhandling med Hyresgästföreningen.

Successivt utifrån löptid har föreningens lån överförts till SEB och på så vis har räntenivåerna kunnat förhandlas ner. Föreningen har nu endast ett lån kvar på Swedbank.

Förhandling med Hyresgästföreningen avseende 2012 års bostadshyror har inneburit att hyrorna kommer att öka med 3% från och med 1 april.

Kommentarer till årets resultat

Föreningens resultat för 2011 innebär ett underskott på - 840 524 kr. I resultatet ingår avskrivningar på byggnader och underhållsåtgärder (ex. stambyte), vilket påverkar resultatet men inte föreningens likviditet.

Den största delen av föreningens kostnader utgörs av energikostnader samt räntor på föreningens lån.

Försäkring

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämman finns följande ansamlade underskott att behandla

Årets resultat	- 840 524 Kr
Balanserat resultat	- 2 412 296 Kr
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	- 440 680 Kr
från yttre fonden disponeras	308 062 Kr
Till föreningsstämman att behandla	- 3 385 438 Kr
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	- 3 385 438 Kr

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Nyckeltal	2011	2010	2009
Nettoomsättning	6 655 607	6 094 604	6 068 341
Res. efter finansiella poster	-840 527	-355 533	180 104
Balansomslutning	166 816 643	168524 443	156 264 095
Soliditet i %	64	64	65
Kassalikviditet	312	326	413
Årsavgift per kvm	670	665	613

RESULTATRÄKNING

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 568 280	6 042 205
Övriga rörelseintäkter	2	87 327	52 399
		6 655 607	**6 094 604**
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-451 055	-504 560
Reparationer	4	-240 372	-223 995
Underhåll	5	-308 062	-12 882
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-1 813 119	-2 117 079
Övriga driftkostnader	7	-225 128	-106 527
Fastighetsskatt		-238 031	-234 389
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-381 608	-480 574
Arvoden och löner till styrelsen	9	-189 325	-124 370
Rörelseresultat före avskrivningar		**2 808 910**	**2 290 228**
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 535 856	-1 023 925
Rörelseresultat		**1 273 054**	**1 266 303**
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		99 132	40 381
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 212 710	-1 662 217
Resultat efter finansiella poster		**-840 524**	**-355 533**
Resultat före skatt		**-840 524**	**-355 533**
Årets resultat		**-840 524**	**-355 533**

B A L A N S R Ä K N I N G	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	157 988 985	137 029 138
Maskiner, inventarier och installationer	11	799 738	894 108
Pågående nyaläggningar		0	19 387 420
		158 788 723	**157 310 666**
Summa anläggningstillgångar		**158 788 723**	**157 310 666**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 822 575	126 190
Övriga kortfristiga fordringar		164 817	448 131
Skattefordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	159 615	152 363
		3 147 007	**726 684**
Övriga kortfristiga placeringar		2 436 164	2 385 723
Kassa och bank		2 499 995	8 137 855
Summa omsättningstillgångar		**8 083 166**	**11 250 262**
SUMMA TILLGÅNGAR		**166 871 889**	**168 560 928**

B A L A N S R Ä K N I N G	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		101 252 053	101 252 053
Upplåtelseavgifter		8 492 862	8 492 862
Yttre fond		246 000	164 000
		109 990 915	**109 908 915**
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst eller förlust		-2 412 296	-1 974 763
Årets resultat		-840 524	-355 533
		-3 252 820	**-2 330 296**
Summa eget kapital		**106 738 095**	**107 578 619**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	57 500 000	57 500 000
Summa långfristiga skulder		**57 500 000**	**57 500 000**
Kortfristiga skulder			
Mottagna depositioner		6 000	6 000
Leverantörsskulder		863 019	2 224 823
Skatteskulder		471 012	556 193
Övriga kortfristiga skulder		3 423	0
Förskott från medlemmar		762 380	115 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	527 961	579 831
Summa kortfristiga skulder		**2 633 794**	**3 482 309**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**166 871 889**	**168 560 928**
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		59 000 000	59 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

K A S S A F L Ö D E S A N A L Y S

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-840 524	-355 533
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		1 535 856	1 023 925
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**695 331**	**668 392**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 465 375	123 325
Förändring av kortfristiga skulder		-867 276	625 665
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-2 637 320**	**1 417 382**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-3 013 913	-10 030 450
Placering i värdepapper		-50 440	-26 300
Försäljning av värdepapper		0	3 200 000
Kassaflöde fråm investeringsverksamheten		**-3 064 353**	**-6 856 750**
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser/upplåtelseavgifter		0	5 745 021
Upptagna lån		0	6 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**0**	**11 745 021**
Årets kassaflöde		-5 701 673	6 305 653
Likvida medel vid årets början		8 137 855	1 832 202
Likvida medel vid årets slut		2 436 182	8 137 855
		-5 701 673	6 305 653

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningtillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	1,00%
Förbättringsarbeten, stambyte, renovering, underhåll	5,00%
Förbättringsarbeten, saneringar (radon, asbest, mögel)	10,00%
Markinventarier	10,00%
Installationer	5,00%
Inventarier	20,00%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ned till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

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

Inkomstskatter
Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.
Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll
Till fond för yttre underhåll avsätts årligen ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft några anställda.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2011	2010
	Årsavgifter bostäder	4 576 836	4 532 650
	Hyresintäkter bostäder	507 618	512 933
	Hyresintäkter lokaler	1 315 426	842 022
	Hyresintäkter garage, p-platser mm	168 400	154 600
		6 568 280	**6 042 205**

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2011	2010
	Fastighetsskatt	30 390	8 033
	Överlåtelse- & pantavgifter	27 920	28 464
	Fakturerade kostnader	1 100	1 550
	Övriga intäkter och ersättningar	27 917	14 352
		87 327	**52 399**

Not 3	Fastighetsskötsel	2011	2010
	Fastighetsskötsel	166 391	124 920
	Städ	150 484	148 041
	OVK kostnad	0	37 648
	Besiktningskostnader	8 617	0
	Markskötsel	9 913	49 563
	Snöröjning/Halkbekämpning	51 233	119 342
	Förbrukningsmaterial	64 417	25 046
		451 055	**504 560**

Not 4	Reparationskostnader	2011	2010
	Reparation byggnader	186 639	99 139
	Reparation hiss	9 763	15 152
	Reparation tvättstuga	22 014	46 835
	Reparation installationer	7 737	24 382
	Reparation värmeinstallationer	11 608	22 337
	Rep markanläggningar	0	16 150
	Övriga reparationer	2 611	0
		240 372	**223 995**

Not 5	Underhållskostnader	2011	2010
	Underhåll gemens. utrymme	247 125	0
	Underhåll installationer	60 937	12 882
		308 062	**12 882**

Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2011	2010
	El	192 297	264 755
	Fjärrvärme	1 305 881	1 554 418
	Vatten	180 130	181 289
	Sophämtning	134 811	116 617
		1 813 119	**2 117 079**

Not 7	Övriga driftkostnader	2011	2010
	Fastighetsförsäkringar	62 375	62 357
	Vattenskador	158 423	16 939
	Försäkringsersättningar	-25 440	
	TV-avgifter och bredband	21 234	20 818
	Övrigt	8 536	6 413
		225 128	**106 527**

Not 8	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2011	2010
	Trivselkostnader, styrelsemöten etc.	11 865	19 014
	Datakommunikation	172	372
	Advokatkostnader	21 531	98 340
	Revisionsarvode	39 338	46 498
	Förvaltning	184 739	217 609
	Konsultarvoden	75 634	39 323
	Medlemsavgift organisationer	6 203	7 180
	Övriga externa tjänster	4 848	7 431
	Övriga omkostnader	37 278	44 807
		381 608	**480 574**

	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2011	2010
	Kleberg Revision AB		
	Revisionsuppdrag	39 338	46 498
		39 338	**46 498**

Not 9	Arvoden och löner till styrelsen	2011	2010
	Arvoden och löner till styrelsen	151 700	100 000
	Arbetsgivaravgifter	37 625	24 370
		189 325	**124 370**

Not 10 Byggnader och mark	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	74 264 770	74 264 770
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**74 264 770**	**74 264 770**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 775 122	-3 032 475
Årets avskrivningar	-742 647	-742 647
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 517 769**	**-3 775 122**
Förbättringsarbeten		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	2 572 812	2 482 196
Årets anskaffningsvärde	22 401 333	90 616
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**24 974 145**	**2 572 812**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-685 082	-498 174
Årets avskrivningar	-698 839	-186 908
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 383 921**	**-685 082**
Mark		
Ingående markvärde	64 651 760	64 651 760
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**64 651 760**	**64 651 760**
Utgående planenligt restvärde	**157 988 985**	**137 029 138**
Taxeringsvärden byggnader	63 079 000	63 079 000
Taxeringsvärden mark	42 913 000	42 913 000
	105 992 000	**105 992 000**

Not 11	Maskiner, inventarier och installationer	2011	2010
	Markinventarier		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	55 318	55 318
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**55 318**	**55 318**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar enligt plan	-15 254	-9 722
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 532	-5 532
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-20 786**	**-15 254**
	Inventarier		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	563 277	501 302
	Årets anskaffningsvärde	0	61 975
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**563 277**	**563 277**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar enligt plan	-198 283	-139 121
	Årets avskrivningar enligt plan	-59 162	-59 162
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-257 445**	**-198 283**
	Installationer, låssystem		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	593 528	523 224
	Årets anskaffningsvärde	0	70 304
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**593 528**	**593 528**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar enligt plan	-104 478	-74 802
	Årets avskrivningar enligt plan	-29 676	-29 676
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-134 154**	**-104 478**
	Utgående planenligt restvärde	**799 738**	**894 108**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011	2010
Upplupna inkomsträntor	21 234	13 754
T & T Förvaltnings AB	10 924	76 715
Fastighetsförsäkring	58 283	56 981
Övriga förutbetalda kostnader	5 362	4 913
Stjärnhusen, hyra evakueringslägenheter	63 813	0
	159 615	**152 363**

Not 13 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	101 252 053	0	101 252 053
Upplåtelseavgifter	8 492 862	0	8 492 862
Yttre fond	164 000	82 000	246 000
S:a Bundet eget kapital	**109 908 915**	**82 000**	**109 990 915**
Balanserat resultat	-1 974 763	-437 533	-2 412 296
Resultat föregående år	-355 533	355 533	0
Årets resultat	0	-840 524	-840 524
S:a Fritt eget kapital	**-2 330 296**		**-3 252 820**
S:a Eget kapital	**107 578 619**		**106 738 095**

Not 14 Skulder till kreditinstitut

				2011	2010
Swedbank	275 195 645 5	rörligt	3,455%	14 750 000	14 750 000
Swedbank	285 051 538 4	rörligt	3,450%	3 000 000	3 000 000
Swedbank				---	14 750 000
Swedbank				---	3 000 000
SEB	340 500 23	Stibor	3,460%	3 000 000	---
SEB	319 641 56	2012-09-28	2,550%	7 250 000	7 250 000
SEB	340 499 12	2013-08-28	2,690%	14 750 000	---
SEB	320 948 99	2014-09-28	2,980%	14 750 000	14 750 000
				57 500 000	**57 500 000**

Det närmast efterföljande årets amorteringar beräknas bli	0 kr
Amorteringar under de fyra därefter följande åren beräknas uppgå till	0 kr

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2011	2010
Upplupna styrelsearvoden	110 000	58 300
Upplupna sociala avgifter	34 000	18 320
Upplupna räntekostnader	19 052	64 404
Upplupen kostnad för värme	276 125	332 665
Upplupen kostnad för el	0	30 353
Upplupen kostnad för vatten	35 384	12 182
Upplupen kostnad för sophämtning	5 537	0
Upplupen kostnad för yttre skötsel	0	25 546
Övriga upplupna kostnader	17 863	8 061
Upplupen kostnad för revision	30 000	30 000
	527 961	**579 831**

Stockholm den 20/4 2012.

BRF GALJONSBILDEN 22|32

Sonja Östlund

Anna Klingberg

Nils Norlin

Gabriella Sedvallson

Kristina Hedman

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/4 2012.

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor
KLEBERG REVISON AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Galjonsbilden 22/32

769611-4086

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Galjonsbilden 22/32 för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen
Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar
Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.
En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden
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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar
Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden
Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20 april 2012

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

BRF GALJONSBILDEN 22|32

BRF GALJONSBILDEN 22|32 | JUNGMANSGRÄND 2 | 117 67 STOCKHOLM | TEL 0768-41 65 76 | WWW.GALJONSBILDEN.SE | ORG NR 769611-4086