

Årsredovisning

2016-01-01 - 2016-12-31

Brf Galjonsbilden 22/32

Org.nr 769611-4086



GALJONSBILDEN 22|32

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16

Kontaktinformation

Brf Galjonsbilden 22/32
Adress Jungmansgränd 2, 117 67 STOCKHOLM
070-643 48 63 Sonja Östlund, ordförande
070-422 32 96 Johan Rydström, kassör
info@galjonsbilden.se
www.galjonsbilden.se

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se
www.agentiaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastigheter, Galjonsbilden 22 och Galjonsbilden 32 i Stockholms kommun förvärvades 2005-12-01 av den tidigare ägaren Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare.

Föreningens **fastighet Galjonsbilden 22** byggdes 1951 och har värdeår 1951. Den består av flerbostadshus med 5 olika karaktärer

- Höghuset på Sjöbjörnsvägen 1 med 10 våningar och 29 st lägenheter.
- Insprängda huset, mellan terrasshusen och höghuset, Gröndalsvägen 48 med 6 lägenheter.
- Terrasshusen utefter Gröndalsvägen 48 – 56 i tre våningar med 26 lägenheter.
- Punkthuset på Jungmansgränd 2 med fyra våningar och 16 lägenheter.
- Radhusen på Jungmansgränd 4-24, 11 st till antalet.

Föreningens **fastighet Galjonsbilden 32** består av 1 st flerbostadshus i 3 våningar på adress Sjöbjörnsvägen 7-9 med 16 lägenheter Byggnadsår 1949, värdeår 1966.

Den totala byggnadsytan uppgår till 9 444 kvm, varav 7 316 kvm utgör lägenhetsyta och 2 128 kvm lokalyta. I föreningen finns 36 parkeringsplatser och 2 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till parkeringsplatserna

Lägenhetsfördelning:

- 3 st 1 rum och 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 102 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Föreningen har 8 uthyrda lokaler.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är Kulturskolan, avtal till 2018-03-31
Reklamföretag, avtal till 2019-04-30
Bilverkstad, avtal till 2019-09-30
Pizzeria, avtal till 2018-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2008, vilken sträcker sig 10 år framåt i tiden. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Relining dagvattenledningar Sjöbjörnsvägen 1	2015
Renovering terrassbalustrader och räcken, Gröndalsvägen 50-56 Jungmansgränd 2-22	2015
Renovering och ommålning fönster Gröndalsvägen 50-56 Sjöbjörnsvägen 1	2015
Putsning fasad Sjöbjörnsv. 1, 10 tr	2015
Belysning Tvättstuga	2015
Renovering balkonger och fönster Sjöbjörnsvägen 7-9	2014
Omputsning fasad, renovering balkong, renovering fönster Gröndalsv. 48 /Jungmansgr 24	2014
Relining dagvattenledningar Gröndalsv. 48-56,Jungmansgr 4-24	2014
Omfogning och upprustning av stenmur Gröndalsv. 48-56	2013
Sotning öppna eldstäder	2013
Ventilationsaggregat, värmeåtervinning, värmepump Sjöbjörnsv. 1	2012
Ombyggnad lokal till kulturskolan f.d biografen	2011
OVK-besiktning bostäder	2011
Fönsterrenovering och målning Jungmansgränd 2	2010
Renovering entréportar Gröndalsv. 48-56	2010
Cykel- o barnvagnsrum Sjöbjörnsv. 7-9	2010
Fastighetsboxar	2010
Stambyte	2009-10
Färgprogram	2009-10
Nytt Fiber – Lan installeras i alla byggnader	2009
Ny maskinutrustning tvättstuga	2008-09
Bensinstation – Gröndalsvägen	2008
Nedläggning och sanering	2008
Styr- och reglerutrustning i UC	2008
OVK-besiktning lokaler	2008
Nytt sop- cykel- och barnvagnsrum Sjöbjörnsv. 1	2008
Energideklaration	2008
Nytt låssystem för hela föreningen	2007
Antikvarisk förundersökning pga byggnadernas kulturklassning	2007
Sotning öppna eldstäder	2007
Radonmätning	2007
Miljöutredningar Asbest o PCB	2006
Ny inkommande vattenledning Sjöbjörnsv. 7-9	2006

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-21 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-10-13. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2012-03-27. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna och Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 155 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 26 . Antalet medlemmar som avgått under året är 21. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 160. Under året har 15 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-05-16 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Sonja Östlund	ledamot/ordf.
Svante Nilsson	ledamot/vice ordf
Johan Rydström	ledamot/kassör
Kristina Hedman	ledamot/sekr.
Misa Asp	ledamot
Ann-Britt Jacobsson	suppleant
Niclas Rolander	suppleant
Christina Legnerud	suppleant

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

Valberedningen består av Anna-Britta Björkenwall, Anders Olsson och Olle Larsson varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 13 st samt ett verksamhetsplaneringsmöte. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Omförhandling av hyresavtalet avseende bilverkstad skedde per 2016-10-01. Hyran och därmed intäkten till föreningen ökade med ca 60 000 kr/år.

Vid årsskiftet 2016 sades lokalhyresgäst Sightline, som hyr kontorslokal om 45 kvm, upp för avflyttning till hösten 2017. Föreningen har för avsikt att använda lokalen för eget bruk som styrelse- och föreningslokal. Detta möjliggör då utökning av cykelrum till Sjöbjörnsvägen 1.

Föreningens resultat för år 2016 är -1 584 tkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -3 306 tkr. Förändringen beror främst på minskade driftkostnader och då framför allt genomförda underhållsåtgärder.

Räntekostnaden har minskat under 2016 då ett av föreningens lån om 14,5 Mkr vid halvårsskiftet omförhandlades från en ränta om 3,08% till 1,08%. Lånet löper på 3 år.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 2 067 tkr, exkluderar man dem blir resultatet 483 tkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 483 tkr.

Avskrivningar 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 i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett positivt kassaflöde med 94 tkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har amorterat 145 tkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna ökade under 2015 med 2 % och bilplatsavgifterna med 20 kr/mån. För 2016 beslutades nivåerna att ligga kvar på samma

som 2015. Men i samband med budgetarbetet inför år 2017 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 2% fr.o.m. 1 april 2017.

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

Genomförda åtgärder	tkr
Omläggning av tak Jungmansgränd 24	611
Renovering balustradkanter Gröndalsvägen 48	416
Renovering balustradkant/mur Jungmansgränd 2 /Schweizervillan	71
Renovering terrass Jungmansgränd 2	627
OVK bostäder, inkl åtgärder	358
Stamspolning	96
Konservering väggar trapphus	49
Fönster och portrenovering	137



Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till ca 10 Mkr för den närmaste 5-års – 10 årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre fond i enlighet med av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår bredvid.



Planerade åtgärder	År	Kostnad
Radhus Jung 4-20 Brandtätning vindar	2017	100 tkr
Radhus Jung 4-20 Renovering balkonger, trappor och trappavsatser fönster och fasader	2017	5 Mkr
Jungmansgränd 2 Ombyggnad cykel- och förrådsutrymmen	2017	100 tkr
Uppdatering av UH-plan	2017	200 tkr
Systematiskt Brandskyddsarbeten	2017	100 tkr

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	107 557 235	24 501 680	0	-7 296 517	-3 306 390	121 456 008
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			440 680	-440 680		
Anspråktagande yttre fond			-440 680	440 680		
Balanseras i ny räkning				-3 306 390	3 306 390	
Årets resultat					-1 583 860	-1 583 860
Belopp vid årets utgång	107 557 235	24 501 680	0	-10 602 907	-1 583 860	119 872 148

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	7 694	7 629	7 566	7 412	7 002
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 584	-3 306	-3 144	-315	-908
Soliditet, %	76,2	76,3	72,3	67,6	64,5
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	726	726	712	698	698
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 005	5 025	6 201	7 430	8 436
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	14 988	14 988	14 998	14 993	14 998
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,71	2,60	2,74	3,39	3,85
Fastighetens belåningsgrad, % **	23,5	23,3	27,8	32,2	36,7

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-10 602 907
Årets resultat	-1 583 860
	-12 186 767
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	440 680
Ur yttre fond ianspråk tas	-440 680
I ny räkning överföres	-12 186 767
	-12 186 767

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01	2015-01-01
	Not	2016-12-31	2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	2	7 694 267	7 629 218
Övriga rörelseintäkter	3	47 366	9 046
Summa rörelsens intäkter m.m.		7 741 633	7 638 264
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-5 800 289	-7 003 065
Övriga externa kostnader	5	-699 204	-668 694
Personalkostnader	6	-141 851	-140 108
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 066 885	-2 095 298
Summa rörelsens kostnader		-8 708 229	-9 907 165
Rörelseresultat		-966 596	-2 268 901
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		37	2
Räntekostnader		-617 301	-1 037 491
Summa finansiella poster		-617 264	-1 037 489
Resultat efter finansiella poster		-1 583 860	-3 306 390
Årets resultat		-1 583 860	-3 306 390

BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	152 589 384	154 572 797
Inventarier	8	130 065	183 861
Installationer	9	310 994	340 670
Summa materiella anläggningstillgångar		153 030 443	155 097 328

Summa anläggningstillgångar

153 030 443

155 097 328

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		103 756	54 818
Övriga fordringar		30 968	98 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	215 052	163 764
Summa kortfristiga fordringar		349 776	317 312

Kassa och bank

3 883 398

3 789 517

Summa omsättningstillgångar

4 233 174

4 106 829

SUMMA TILLGÅNGAR

157 263 617

159 204 157

BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

132 058 915

132 058 915

Summa bundet eget kapital

132 058 915

132 058 915

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-10 602 907

-7 296 517

Årets resultat

-1 583 860

-3 306 390

Summa fritt eget kapital

-12 186 767

-10 602 907

Summa eget kapital

119 872 148

121 456 008

Långfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut

35 767 500

35 912 500

Summa långfristiga skulder

35 767 500

35 912 500

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder

145 000

145 000

Leverantörsskulder

250 628

282 089

Aktuell skatteskuld

15 771

11 185

Övriga skulder

6 000

6 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

1 206 570

1 391 375

Summa kortfristiga skulder

1 623 969

1 835 649

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

157 263 617

159 204 157

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01	2015-01-01
Not	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-966 596	-2 268 901
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 066 885	2 095 298
Erhållen ränta mm	37	2
Erlagd ränta	-617 301	-1 037 491
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	483 025	-1 211 092
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-48 938	141 414
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	16 474	-31 199
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-31 461	256 855
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-180 219	136 652
Kassaflöde från den löpande verksamheten	238 881	-707 370
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-27 787
Förvärv av inventarier	0	-65 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-92 787
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	2 153 752
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	5 646 248
Amortering långfristiga lån	-145 000	-7 520 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-145 000	280 000
Förändring av likvida medel	93 881	-520 157
Likvida medel vid årets början	3 789 517	4 309 674
Likvida medel vid årets slut	3 883 398	3 789 517

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1%
Förbättringsarbeten, stambyte, renovering, underhåll	2,5-5%
Förbättringsarbeten, saneringar (radon, asbets, mögel)	10%
Markinventarier	10%
Installationer	5%
Inventarier	5-20%

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 268 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Anspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyror	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	5 209 050	5 099 938
	Hysesintäkter bostäder	157 044	201 863
	Hysesintäkter lokaler	1 788 544	1 800 823
	Hysesintäkter garage och p-platser	180 540	178 920
	Hysesintäkter förråd	14 650	11 125
	Bredbands intäkter	151 648	149 328
	Kabel-TV	172 895	170 277
	Överlåtelseavgifter	8 874	8 904
	Pantsättningskostnader	11 981	8 002
	Övriga intäkter	-959	38
	Summa årsavgifter och hyror	7 694 267	7 629 218

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2016	2015
	Fakturerade kostnader	18 982	6 000
	Övriga intäkter och ersättningar	28 384	3 046
	Summa övriga rörelseintäkter	47 366	9 046
Not 4	Driftkostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel	169 942	164 789
	Yttre skötsel	137 506	134 179
	Städ samt entrémattor	144 007	150 961
	Snöröjning och sandning	50 980	82 725
	Reparationer inkl förbrukningsmatl och invent.	389 793	650 251
	Underhållsåtgärder	2 483 332	3 543 786
	El	329 900	304 173
	Fjärrvärme	1 107 993	1 006 185
	Driftkostnader fjärrvärme	55 440	62 966
	Vatten	211 725	190 208
	Sophämtning	116 931	120 785
	Kabel-TV	164 818	164 787
	Bredband	145 920	146 052
	Fastighetsavgift bostäder	131 872	128 029
	Fastighetsskatt lokaler	84 110	82 660
	Fastighetsförsäkring	70 948	67 627
	Övriga driftkostnader	5 072	2 902
	Summa driftkostnader	5 800 289	7 003 065
Not 5	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Trivselkostnader, styrelsemöten etc.	28 879	23 294
	Ekonomisk förvaltning	180 875	171 070
	Revisionsarvode	14 585	23 945
	Konsultarvode	382 269	287 114
	Medlemsavgift organisationer	13 725	13 725
	Försäljningskostnader	0	109 472
	Inkassokostnader	1 491	1 170
	Övriga administrationskostnader	77 380	38 904
	Summa övriga externa kostnader	699 204	668 694
Not 6	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvode	110 000	110 000
	Sociala kostnader	31 851	30 108
	Summa personalkostnader	141 851	140 108

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	167 804 723	167 776 936
	Inköp	0	27 787
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 804 723	167 804 723
	Ingående avskrivningar	-13 231 926	-11 219 046
	Årets avskrivningar	-1 983 413	-2 012 880
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 215 339	-13 231 926
	Utgående redovisat värde	152 589 384	154 572 797
	Redovisat värde byggnader	66 033 761	66 776 409
	Redovisat värde fastsförbätt och markinv.	21 903 863	23 144 628
	Redovisat värde mark	64 651 760	64 651 760
	Summa redovisat värde	152 589 384	154 572 797
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	138 411 000	119 466 000
	varav byggnader:	77 136 000	68 152 000
Not 8	Inventarier	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	628 277	563 277
	Inköp	0	65 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	628 277	628 277
	Ingående avskrivningar	-444 416	-391 674
	Årets avskrivningar	-53 796	-52 742
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-498 212	-444 416
	Utgående redovisat värde	130 065	183 861
Not 9	Installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	593 528	593 528
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	593 528	593 528
	Ingående avskrivningar	-252 858	-223 182
	Årets avskrivningar	-29 676	-29 676
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-282 534	-252 858
	Utgående redovisat värde	310 994	340 670

NOTER

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsförsäkring	67 566	64 677
	Fastighets förvaltning	14 316	13 882
	Bredband	36 480	36 480
	Kabel-TV	41 258	41 185
	Övriga förutbetalda kostnader	55 432	7 540
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	215 052	163 764

Not 11	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	580 000	580 000
	Amortering efter 5 år	35 187 500	35 332 500
	Summa långfristiga skulder	35 767 500	35 912 500

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
SEB	rörligt	0,44	145 000	6 633 750
SEB	2017-09-28	1,74	0	14 750 000
Swedbank	2019-06-19	1,14	0	14 528 750
Summa			145 000	35 912 500
Avgår kortfristig del				145 000
Summa långfristiga skulder				35 767 500

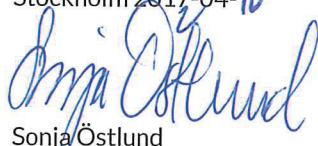
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Upplupet styrelsearvode inkl soc. avg	144 562	144 562
	Upplupna räntekostnader	27 721	72 442
	Upplupen fjärrvärme kostnad	119 862	99 953
	Upplupen el kostnad	43 176	38 330
	Upplupen vatten kostnad	0	33 672
	Upplupen sophämtning	4 162	8 252
	Upplupet revisorsarvode	20 000	24 000
	Övriga upplupna kostnader	45 461	107 564
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	801 626	862 600
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 206 570	1 391 375

NOTER

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	59 000 000	59 500 000
Summa ställda säkerheter	59 000 000	59 500 000

Stockholm 2017-04-10



Sonja Östlund



Misa Asp



Johan Rydström

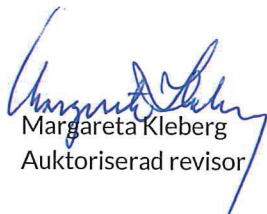


Kristina Hedman



Svante Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 april 2017.



Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Brf Galjonsbilden 22/32
org.nr 769611-4086

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Galjonsbilden 22/32 för räkenskapsåret 2016.01.01 – 2016.12.31.

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 2016 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.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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:

K
L
E
B
E
R
G
R
E
V
I
S
I
O
N
A
B

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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 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 Brf Galjonsbild 22/32 för räkenskapsåret 2016.01.01.- 2016.12.31 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 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 10 april 2017


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

