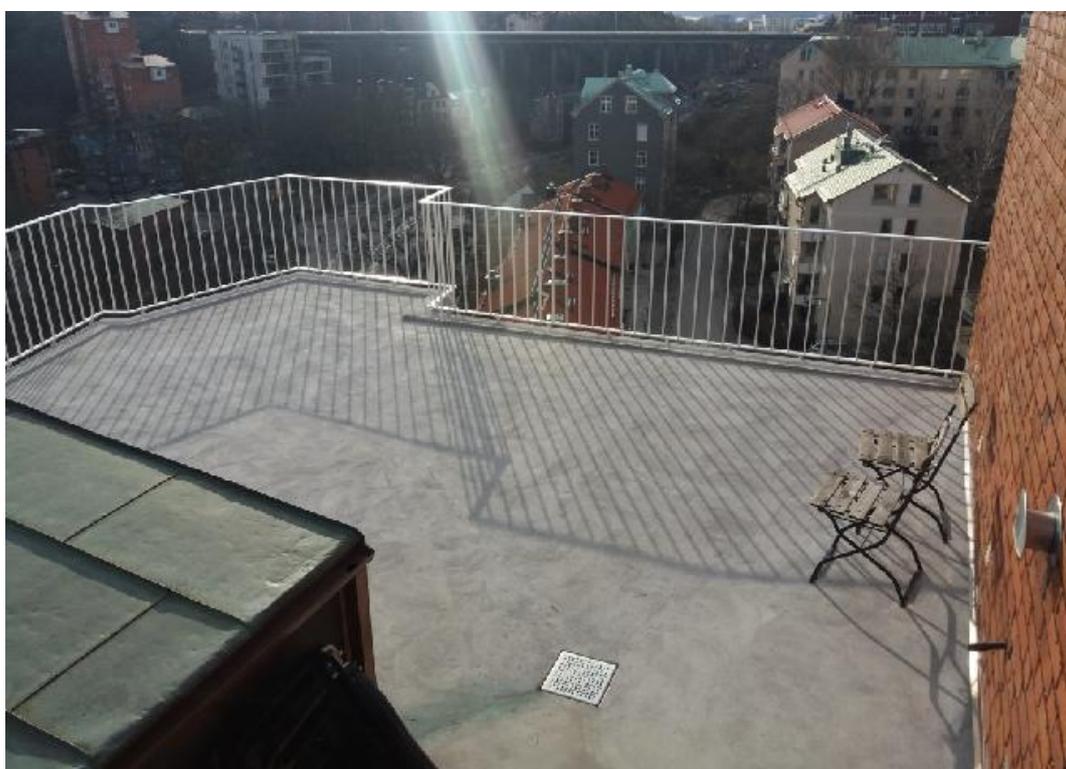


Årsredovisning

2018-01-01 - 2018-12-31

Brf Galjonsbilden 22/32

Org.nr 769611-4086



Nyrenoverad takterrass 2018 Sjöbjörnsvägen 1

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 Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 010-175 71 00 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@rbeekonomi.se
www.rbeekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

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

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

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

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

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

Lägenhetsfördelning:

- 3 st 1 rum och kokskåp
- 7 st 1 rum och kokvrå
- 10 st 1 rum och kök
- 49 st 2 rum och kök
- 20 st 3 rum och kök
- 14 st 4 rum och kök (vara 10 st är radhus)
- 1 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 102 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Föreningen har 5 uthyrda lokaler.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är
Kulturskolan avtal till 2021-03-31
Reklamföretagavtal till 2022-04-30
Bilverkstad avtal till 2022-09-30
Pizzeria avtal till 2020-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

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

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Renovering fönster taklägenheter Jungmansgränd 2	2017
Omläggning av tak, omputsning fasader, renovering balkonger och vilplanet till trädgård radhus Jungmansgränd 4-22	2017
Ny- och ombyggn förråd + nytt cykelrum med 2-vånings cykelställ Jungmansgränd 2	2017
Omläggning av tak Jungmansgränd 24	2016
Renovering balustradkanter Gröndalsvägen 48	2016
Renovering balustradkant/mur Jungmansgränd 2 /Schweizervillan	2016
Renovering terrass Jungmansgränd 2	2016
OVK bostäder, inkl. åtgärder	2016
Stampolning	2016
Konservering väggar trapphus	2016
Fönster och portrenovering	2016
Relining dagvattenledningar Sjöbjörnsvägen 1	2015
Renovering terrassbalustrader och räcken, Gröndalsvägen 50-56 Jungmansgränd 2-22	2015
Renovering och ommålning fönster Gröndalsvägen 50-56 Sjöbjörnsvägen 1	2015
Putsning fasad Sjöbjörnsv. 1, 10 tr	2015
Belysning Tvättstuga	2015
Renovering balkonger och fönster Sjöbjörnsvägen 7-9	2014
Omputsning fasad, renovering balkong, renovering fönster Gröndalsv. 48 /Jungmansgr 24	2014
Relining dagvattenledningar Gröndalsv. 48-56, Jungmansgr 4-24	2014
Omfogning och upprustning av stenmur Gröndalsv. 48-56	2013
Sotning öppna eldstäder	2013
Ventilationsaggregat, värmeåtervinning, värmepump Sjöbjörnsv. 1	2012
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	okt-09
Färgprogram	okt-09
Nytt Fiber – Lan installeras i alla byggnader	2009
Ny maskinutrustning tvättstuga	sep-08
Bensinstation – Gröndalsvägen 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 Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-21 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-10-13. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-08-23. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna och Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 160 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 13. Antalet medlemmar som avgått under året är 14. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 159. Under året har 8 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr. Vid andrahandsuthyrning debiteras medlemmen en administrativ kostnad per påbörjad uthyrningsmånad enligt gällande lagstiftning. För 2019 innebär det 388 kr/mån.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-14 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Sonja Östlund	ledamot/ordf.
Svante Nilsson	ledamot
Johan Rydström	ledamot/kassör
Gunilla Elam	ledamot/sekr.
Misa Asp	ledamot
Leif Persson	suppleant
Emma Aglert	suppleant
Christina Legnerud	suppleant

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

Valberedningen består av Karin Forsberg, Gucki Ståhl och Ann-Britt Jacobsson 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

Nytt bredbandsavtal tecknades med Bahnhof. Kostnaden har sjunkit till hälften mot tidigare för varje lägenhet trots bibehållna funktioner.

Lagstadgad energideklaration utfördes under 2018 då det var 10 år sedan senaste deklARATIONEN.

Ny trädgårdsentreprenör upphandlades, Lidingö Hustomte, till lägre kostnad med bibehållen kvalitet.

Föreningens facebook-sida lanserades i mars 2018.

Styrelserummet flyttades från Sjöbjörnsvägen 1 till Jungmansgränd 2. Detta för att möjliggöra utökning av cykelrummet på Sjöbjörnsvägen 1.

System för systematiskt brandskyddsarbete infördes enligt lagkrav. Bland annat har utrymnings-skyltar och nödbelysningar installerats där så har krävts.

Vattenutkastare installerades till radhusen. Installationen upphandlades av föreningen men bekostades fullt ut av respektive lägenhetsinnehavare.

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust. Anledningen till underskottet beror även i år på genomförda underhållsåtgärder på fastigheten. Resultatet för år 2018 är bättre än resultatet för år 2017. Förändringen beror främst på minskade kostnader för underhållsåtgärder.

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

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen har föreningen ett negativt kassaflöde. Anledningen till det beror på nerlagda kostnader kopplat till underhållsarbetet. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde

Årsavgifterna höjdes med 2% 2017 varför det beslutades låta dem vara oförändrade under 2018. I samband med budgetarbetet för 2019 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 2% från och med 2019-04-01.

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

Genomförda åtgärder	tkr
Renovering takterrasser Sjöbjörnsvägen 1	2 640
Renovering portar Jungmansgränd 2, Sjöbjörnsvägen 1, 7 och 9	60
Renovering entrédörrar till radhusen Jungmansgränd 4 - 22	70
Nytt cykelrum Sjöbjörnsvägen 1	85
Renovering Galjonsfiguren Sjöbjörnsvägen 1	62

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

Planerade åtgärder	År	Kostnad
Jungmansgränd 2 fasader och fönster	2019	1,5 Mkr
OVK lokaler	2019	50 tkr
Allmänning mellan Jungmansgränd 24 och höguset Belysning samt upprustning plantering	2019	400 tkr

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	107 557 235	24 501 680	0	-12 186 767	-7 707 815	112 164 333
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			440 680	-440 680		
Ianspråktagande yttre fond			-440 680	440 680		
Balanseras i ny räkning				-7 707 815	7 707 815	
Årets resultat					-2 153 172	-2 153 172
Belopp vid årets utgång	107 557 235	24 501 680	0	-19 894 582	-2 153 172	110 011 161

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	7 848	7 833	7 694	7 629	7 566
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-2 153	-7 708	-1 584	-3 306	-3 144
Soliditet, %	72,5	72,5	76,3	72,3	67,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	741	741	726	712	698
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 547	5 547	5 005	5 025	6 201
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	14 988	14 988	14 988	14 988	14 998
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,93	1,19	1,71	2,60	2,74
Fastighetens belåningsgrad, % **	26,8	26,4	23,5	23,3	27,8

* 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	-19 894 582
Årets resultat	-2 153 172
	<hr/>
	-22 047 754
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	440 680
Ur yttre fond ianspråktas	-440 680
I ny räkning överföres	-22 047 754
	<hr/>
	-22 047 754

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

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	2	7 848 486	7 832 727
Övriga rörelseintäkter	3	56 930	13 873
Summa rörelsens intäkter m.m.		7 905 416	7 846 600
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-7 145 871	-12 384 509
Övriga externa kostnader	5	-420 399	-523 461
Personalkostnader	6	-178 010	-172 486
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 944 240	-2 024 355
Summa rörelsens kostnader		-9 688 520	-15 104 811
Rörelseresultat		-1 783 104	-7 258 211
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-370 068	-449 604
Summa finansiella poster		-370 068	-449 604
Resultat efter finansiella poster		-2 153 172	-7 707 815
Årets resultat		-2 153 172	-7 707 815

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	148 739 816	150 641 032
Inventarier	8	121 121	83 738
Installationer	9	251 642	281 318
Summa materiella anläggningstillgångar		149 112 579	151 006 088
Summa anläggningstillgångar		149 112 579	151 006 088
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		100 025	56 648
Övriga fordringar		105 657	190 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	200 044	224 526
Summa kortfristiga fordringar		405 726	472 053
Kassa och bank		2 264 761	3 330 130
Summa omsättningstillgångar		2 670 487	3 802 183
SUMMA TILLGÅNGAR		151 783 066	154 808 271

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
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		-19 894 581	-12 186 767
Årets resultat		-2 153 172	-7 707 815
Summa fritt eget kapital		-22 047 753	-19 894 582
Summa eget kapital		110 011 162	112 164 333
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		39 698 498	39 803 750
Summa långfristiga skulder		39 698 498	39 803 750
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		105 252	0
Leverantörsskulder		710 922	621 772
Aktuell skatteskuld		15 280	18 085
Övriga skulder		6 000	6 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 235 952	2 194 331
Summa kortfristiga skulder		2 073 406	2 840 188
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		151 783 066	154 808 271

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 783 104	-7 258 211
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 944 240	2 024 355
Erlagd ränta	-370 068	-449 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-208 932	-5 683 460
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-43 377	47 108
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	109 704	-169 385
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	89 150	371 144
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-961 184	990 075
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 014 639	-4 444 518
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier	-50 731	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-50 731	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	0	3 891 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	3 891 250
Förändring av likvida medel	-1 065 370	-553 268
Likvida medel vid årets början	3 330 130	3 883 398
Likvida medel vid årets slut	2 264 761	3 330 130

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Fastighetskatt / 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 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetskatt 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. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyror	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	5 315 292	5 288 645
	Hysesintäkter bostäder	157 044	157 044
	Hysesintäkter lokaler	1 868 835	1 844 945
	Hysesintäkter garage och p-platser	163 540	181 440
	Hysesintäkter förråd	14 650	14 650
	Bredbands intäkter	132 192	151 776
	Kabel-TV	173 040	173 040
	Överlåtelseavgifter	7 930	14 476
	Pantsättningskostnader	8 141	8 472
	Övriga intäkter	7 822	-1 761
	Summa årsavgifter och hyror	7 848 486	7 832 727

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2018	2017
	Fakturerade kostnader	9 000	11 250
	Övriga intäkter och ersättningar	3 130	2 623
	Försäkringsersättningar	44 800	0
	Summa övriga rörelseintäkter	56 930	13 873
Not 4	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	182 145	176 923
	Städ samt entrémattor	162 963	148 029
	Snöröjning & sandning	74 425	59 327
	Yttre skötsel	118 620	125 999
	El	327 600	344 986
	Fjärrvärme	1 324 807	1 131 409
	Driftkostnader fjärrvärme	58 720	64 249
	Vatten	240 085	238 285
	Sophämtning	130 641	131 317
	Bredband och Kabel-TV	285 553	311 107
	Reparationer inkl förbrukningsmatl och invent.	375 404	408 615
	Underhållsatgärder	3 564 070	8 812 880
	Fastighetsförsäkring	75 045	73 989
	Självrisk	0	133 900
	Fastighetavgift bostäder	139 048	136 760
	Fastighetsskatt lokaler	84 110	84 110
	Övriga driftkostnader	2 635	2 624
	Summa driftkostnader	7 145 871	12 384 509
Not 5	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Trivselkostnader, styrelsemöten etc.	40 825	43 731
	Ekonomisk förvaltning	186 500	201 651
	Revisionsarvode	30 399	11 675
	Konsultarvode	109 147	219 345
	Medlemsavgift organisationer	13 900	13 773
	Inkassokostnader	2 056	921
	Övriga administrationskostnader	37 572	32 365
	Summa övriga externa kostnader	420 399	523 461
Not 6	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	136 500	134 000
	Sociala kostnader	41 510	38 486
	Summa personalkostnader	178 010	172 486

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	167 804 723	167 804 723
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 804 723	167 804 723
	Ingående avskrivningar	-17 163 691	-15 215 339
	Årets avskrivningar	-1 901 216	-1 948 352
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 064 907	-17 163 691
	Utgående redovisat värde	148 739 816	150 641 032
	Redovisat värde byggnader	64 548 465	65 291 113
	Redovisat värde fastsförbätt och markinv.	19 539 591	20 698 159
	Redovisat värde mark	64 651 760	64 651 760
	Summa redovisat värde	148 739 816	150 641 032
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	138 411 000 77 136 000	138 411 000 77 136 000
Not 8	Inventarier	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	628 277	628 277
	Inköp	50 731	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	679 008	628 277
	Ingående avskrivningar	-544 539	-498 212
	Årets avskrivningar	-13 348	-46 327
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-557 887	-544 539
	Utgående redovisat värde	121 121	83 738
Not 9	Installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	593 528	593 528
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	593 528	593 528
	Ingående avskrivningar	-312 210	-282 534
	Årets avskrivningar	-29 676	-29 676
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-341 886	-312 210
	Utgående redovisat värde	251 642	281 318

NOTER

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsförsäkring	62 902	69 207
	Fastighets förvaltning	42 964	14 904
	Bredband	10 512	36 633
	Kabel-TV	41 245	41 505
	Övriga förutbetalda kostnader	42 421	62 277
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	200 044	224 526

Not 11	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	421 008	0
	Amortering efter 5 år	39 277 490	39 803 750
	Summa långfristiga skulder	39 698 498	39 803 750

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018- 12-31
Stadshypotek	2019-10-16	0,45	105 252	10 525 000
Stadshypotek	2020-09-30	0,95		14 750 000
Swedbank	2019-06-19	1,14		14 528 750
Summa			105 252	39 803 750
Avgår kortfristig del				105 252
Summa långfristiga skulder				39 698 498

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupet styrelsearvode inkl soc. avg	178 988	176 100
	Upplupna räntekostnader	59 578	69 247
	Upplupen fjärrvärme kostnad	172 655	63 105
	Upplupen el kostnad	41 776	43 752
	Upplupen sophämtning	4 305	487
	Upplupet revisionsarvode	23 000	16 000
	Övriga upplupna kostnader	15 889	1 039 806
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	739 761	785 834
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 235 952	2 194 331

NOTER

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	59 500 000	59 500 000
Summa ställda säkerheter	59 500 000	59 500 000

Stockholm 2019-04-22


Sonja Östlund


Misa Asp


Johan Rydstrom


Gunilla Elam


Svante Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 april 2019.


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Galjonsbilden 22/32
Org.nr. 769611-4086

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Galjonsbilden 22/32 för år 2018.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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:

- 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 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 Galjonsbildn 22/32 för år 2018 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 2019



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



GALJONSBILDEN 22|32