

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Galjonen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-04-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2012-11-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Maria Hallberg	Ledamot
Patrik Hansson	Ledamot
Mattias Lindberg	Ledamot
Marie Rydén Landergren	Ledamot
Karin Tellsdotter	Ledamot
Martin Thorsvret	Ledamot

Monique Danielsson	Suppleant
David Liljeros	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.



Revisor

Jörgen Nilsson

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

David Björklund
Olof Meyer

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MASTHUGGET 2:2	2004	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1897 och består av 2 flerbostadshus.

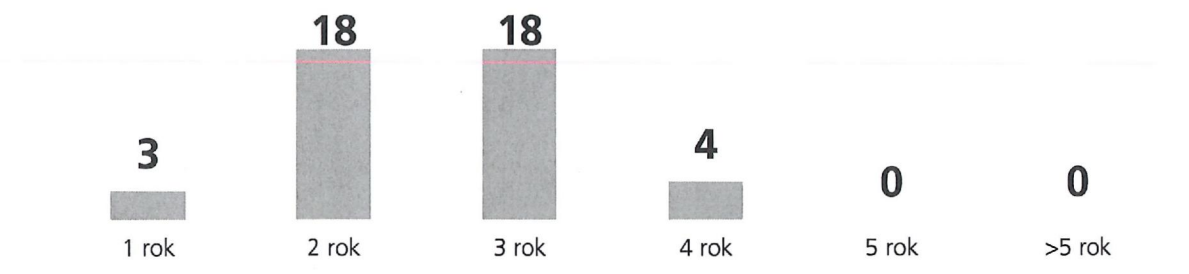
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 459 m², varav 3 292 m² utgör lägenhetsyta och 167 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butik	117 m ²	2020-01-31
Frisör	50 m ²	2021-05-14



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Relining	2019	Relining av stammar
Tätning i källare	2018 - 2021	
Frånluftsfläktar	2018	Service och underhåll
Byte av porttelefoner	2017	Nya porttelefoner samtliga portar
Byte av låssystem	2017	Nytt låssystem för yttre skalskydd
Byte av expansionskärl	2017	Nytt större expansionskärl
Renovering av mur mot grannförening	2017	Renovering av mur mot grannförening Fjärde Långgatan
Takrenovering	2017 - 2018	Totalrenovering av tak
Inspektion av avloppsledningar	2016	Filmning av stammar i samband med spolning
Fuktåtgärder i källare	2015	Dräneringsrännor i källare för att leda bort fukt
Service av takfönster	2015	Alla takfönster sågs över och renoverades för att säkra täthet mot vatten
Renovering av hiss	2015	Uppgradering av hydraul- och styrsystem
Dränering 6B	2014	Dränering yttervägg mot grannförening Plantagegatan
Nya tvättmaskiner	2014	Maskinparken i tvättstugan på Nordhemsgatan (gård 6) byttes
Översyn av takplåt	2014 - 2015	Takplåt och skarvar sågs över. Tätning runt omkring rökgasfläktar.
Fasadrenovering	2013	Total renovering utåt gatan, lagning av vissa delar inåt gårdarna.
Dränering av gårdar	2011	
Grundbevarande åtgärder	2009 - 2010	
Målning av yttertak	2006	Målning av yttertak
Rörstambyte	1984	ROT-renovering
Nyinstallation hiss		90-talet, nödsignal installerad 2007
Elstambyte		ROT-renovering 1984
Målning av fönster yttre		2006
OVK och Brandskyddskontroll		
Spolning av stammar		Spolning av stammar
Nya balkonger		Medlemmar bekostade själva bygge av balkonger

Planerat underhåll	År
Åtgärd hiss H14	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	COMHEM

2

Föreningens ekonomi

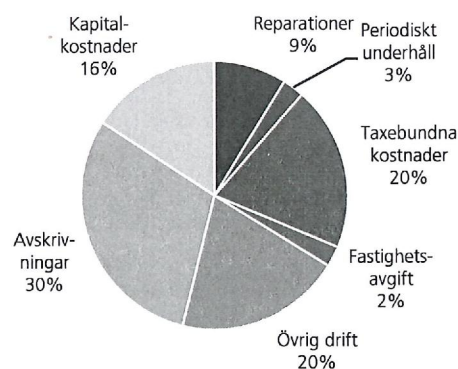
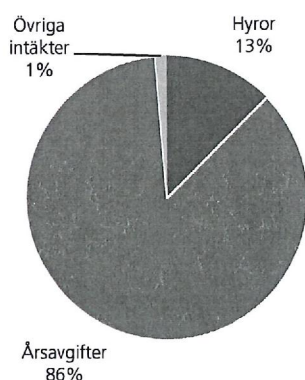
Styrelsen har valt att lägga över lån som löpt ut på en rörlig ränta och väsentligen sänkt ränteutgifterna. När den ofördelaktiga ränteswap föreningen tecknat löper ut under 2020 kommer troligtvis delar av lånen bindas igen för att åstadkomma riskspridning och få förutsägbarhet i kommande års utgifter.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 390 500	4 115 245
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 790 100	2 738 474
Finansiella intäkter	33	60
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 182
Balkongfond	8 732	8 436
Ökning av kortfristiga skulder	1 037 780	0
	3 836 646	2 748 152
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 721 518	1 909 446
Finansiella kostnader	504 910	299 391
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 771 599	13 341
Ökning av kortfristiga fordringar	9 174	0
Minskning av långfristiga skulder	630 000	658 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	592 720
	4 637 201	3 472 897
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 589 945	3 390 500
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-800 555	-724 745

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har föreningen genomfört en relining av fastighetens avloppsstammar, vissa mindre åtgärder återstår och kommer hanteras under 2020.

Det långsiktiga arbetet med att täta och förbättra källarmiljön fortsatte under året och väntas fortgå med aktiviteter planerade även under de närmaste åren.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	751	722	722	681
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 505	9 702	9 907	5 540
Elkostnad/m ² totalyta	25	27	30	34
Värmekostnad/m ² totalyta	96	95	103	85
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	27	31	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	146	87	101	54
Soliditet (%)	54	54	54	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-403	-362	-807	18
Nettoomsättning (tkr)	2 746	2 653	2 650	2 501

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 292 m² bostäder och 167 m² lokaler.



Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	38 873 904	0	0	38 873 904
Upplåtelseavgifter	3 421 812	0	0	3 421 812
Kapitaltillskott	2 412 005	0	0	2 412 005
Fond för yttre underhåll	1 338 148	244 938	-303 322	1 396 532
Balkongfond	55 685	8 732	0	46 953
S:a bundet eget kapital	46 101 554	253 670	-303 322	46 151 206
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 187 486	-244 938	-58 747	-7 883 801
Årets resultat	-403 463	-403 463	362 069	-362 069
S:a ansamlad förlust	-8 590 949	-648 401	303 322	-8 245 870
S:a eget kapital	37 510 605	-394 731	0	37 905 336

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-403 463
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 942 547
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-244 938
summa balanserat resultat	-8 590 948

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

82 742
-8 508 206

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

7

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 746 497	2 652 859
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 603	85 615
Summa rörelseintäkter		2 790 100	2 738 474
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 319 627	-1 466 634
Övriga externa kostnader	Not 5	-350 793	-360 680
Personalkostnader	Not 6	-51 098	-82 132
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-967 168	-891 766
Summa rörelsekostnader		-2 688 687	-2 801 212
RÖRELSERESULTAT		101 414	-62 738
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	60
Räntekostnader och liknande resultatposter		-504 910	-299 391
Summa finansiella poster		-504 877	-299 331
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-403 463	-362 069
ÅRETS RESULTAT		-403 463	-362 069

↑

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	65 128 159	66 087 879
Pågående byggnation	Not 9	1 771 599	0
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	0	7 448
Summa materiella anläggningstillgångar		66 899 758	66 095 327
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		66 899 758	66 095 327
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		37	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 175 819	572 503
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	54 710	50 445
Summa kortfristiga fordringar		1 230 566	622 948
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 438 460	2 837 460
Summa kassa och bank		1 438 460	2 837 460
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 669 027	3 460 409
SUMMA TILLGÅNGAR		69 568 785	69 555 736

Handwritten signature

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 295 716	42 295 716
Kapitaltillskott		2 412 005	2 412 005
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 338 148	1 396 532
Balkongfond		55 685	46 953
Summa bundet eget kapital		46 101 554	46 151 206
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 187 486	-7 883 801
Årets resultat		-403 463	-362 069
Summa fritt eget kapital		-8 590 949	-8 245 870
SUMMA EGET KAPITAL		37 510 605	37 905 336
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	13 775 000	21 957 000
Summa långfristiga skulder		13 775 000	21 957 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	16 670 000	9 118 000
Leverantörsskulder		1 223 229	119 422
Skatteskulder		4 422	0
Övriga skulder		0	16 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	385 530	439 097
Summa kortfristiga skulder		18 283 180	9 693 400
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 568 785	69 555 736

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Inga uppskattningar eller bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2017-01-01.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund K3	100 år	100 år
Fasader/balkonger K3	100 år	100 år
Fönster/dörrar/portar K3	40 år	40 år
Utemiljö allmänt K3	25 år	25 år
Stomkomplettering K3	50 år	50 år
Stamledningar VA K3	50 år	50 år
Värmesystem K3	50 år	50 år
Luftbehandlingssystem K3	30 år	30 år
Fastighetsel inkl svagström K3	50 år	50 år
Hissar K3	35 år	35 år
Övrigt K3	50 år	50 år
Yttertak K3	60 år	60 år

7

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
	Årsavgifter	2 404 050	2 311 893
	Hyror bostäder	95 976	93 180
	Hyror lokaler momspliktiga	254 259	243 694
	Hysesrabatt	-9 000	-3 000
	Vattenintäkter	1 230	1 489
	Värmeintäkter	0	5 534
	Öresutjämning	-17	70
		2 746 497	2 652 859

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Försäkringsersättning	37 728	77 284
	Återbäring försäkringsbolag	5 875	8 331
		43 603	85 615

7

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	11 882	11 363
	Snöröjning/sandning	2 056	3 421
	Städning enligt beställning	0	2 380
	Sotning	21 292	0
	Hissbesiktning	0	1 705
	Myndighetstillsyn	9 811	0
	Sophantering	5 989	9 187
	Gård	2 689	2 227
	Serviceavtal	24 840	34 680
	Förbrukningsmateriel	5 198	19 083
	Brandskydd	9 136	8 233
		92 893	92 278
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	6 438
	Tvättstuga	10 689	30 599
	Källare	0	36 951
	Entré/trapphus	18 484	4 953
	VVS	6 459	22 231
	Värmeanläggning/undercentral	93 282	0
	Ventilation	6 231	0
	Elinstallationer	33 463	25 838
	Hiss	6 029	3 281
	Tak	10 109	5 584
	Fasad	0	8 887
	Fönster	0	5 959
	Skador/klotter/skadegörelse	17 738	72 413
	Vattenskada	82 081	2 595
		284 566	225 729
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	82 743	0
	VVS	0	49 526
	Ventilation	0	213 172
	Fönster	0	40 625
		82 743	303 323
	Taxebundna kostnader		
	El	86 302	92 477
	Värme	333 105	328 000
	Vatten	81 394	92 263
	Sophämtning/renhållning	131 297	111 754
	Grovsopor	0	6 764
		632 098	631 259
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	64 148	58 747
	Kabel-TV	82 319	81 508
		146 467	140 255
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	80 861	73 791
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 319 627	1 466 634

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 525	2 450
	Medlemsinformation	6 898	6 905
	Tele- och datakommunikation	503	4 667
	Juridiska åtgärder	9 299	23 419
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 466	20 182
	Föreningskostnader	13 467	384
	Styrelseomkostnader	0	953
	Fritids- och trivselkostnader	598	3 367
	Förvaltningsarvode	258 899	212 238
	Förvaltningsarvoden övriga	6 047	9 658
	Administration	992	5 556
	Konsultarvode	31 250	70 451
	Tidningar facklitteratur	0	449
		350 793	360 680

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	38 884	62 495
	Sociala kostnader	12 214	19 637
		51 098	82 132

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	247 901	247 901
	Yttertak K3	180 595	90 298
	Fasader/balkonger K3	35 300	35 300
	Fönster/dörrar och portar K3	55 891	55 891
	Stomkomplettering förening K3	62 755	62 755
	Stomkomplettering medlem K3	117 666	117 666
	Stamledningar VA K3	39 222	39 222
	Värmesystem K3	47 066	47 066
	Luftbehandlingssystem K3	52 296	52 296
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	62 755	62 755
	Hissar K3	11 206	11 206
	Sekundärbyggnader K3	7 844	7 844
	Utemiljö allmänt K3	39 222	39 222
	Inventarier	7 448	22 343
		967 168	891 766

↑

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	68 936 571	60 083 588
	Nyanskaffningar	0	10 814 084
	Avyttring		-1 961 101
	Utgående anskaffningsvärde	68 936 571	68 936 571
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 848 692	-3 940 369
	Årets avskrivningar enligt plan	-959 720	-869 424
	Avyttring		1 961 101
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 808 412	-2 848 692
	Planenligt restvärde vid årets slut	65 128 159	66 087 879
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 861 563	20 861 563
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 405 000	28 190 000
	Taxeringsvärde mark	55 760 000	40 440 000
		91 165 000	68 630 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	89 000 000	67 000 000
	Lokaler	2 165 000	1 630 000
		91 165 000	68 630 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	1 771 599	0
		1 771 599	0
Not 10	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	91 953	91 953
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	91 953	91 953
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-91 953	-91 953
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-91 953	-91 953
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	120 029	120 029
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	120 029	120 029
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-112 581	-90 238
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 448	-22 343
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-120 029	-112 581
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	7 448

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	16 815	16 815
	Skattefordran	0	2 648
	Momsavräkning	6 793	0
	Klientmedel hos SBC	1 151 484	553 040
	Fordringar kreditfakturer	727	0
		1 175 819	572 503

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	34 116	30 032
	Kabel-TV	20 594	0
	Kabel TV	0	20 413
		54 710	50 445

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 396 532	1 441 870
	Reservering enligt stadgar	244 938	244 938
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-303 322	-290 276
	Vid årets slut	1 338 148	1 396 532

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,600 %	7 885 000	8 051 000	2022-06-15
Nordea	1,450 %	5 890 000	6 014 000	2021-03-12
Nordea	1,050 %	7 580 000	7 892 000	2020-06-17
Nordea	0,855 %	5 090 000	5 118 000	2020-08-21
Nordea	0,902 %	4 000 000	4 000 000	2020-08-07
Summa skulder till kreditinstitut		30 445 000	31 075 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 670 000	-9 118 000	
		13 775 000	21 957 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 435 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Det teoretiska marknadsvärdet för föreningens ränteswapar per 2019-12-31 var -62 216 kr, detta värde redovisas som upplupen kostnad.

RänteSwap kontrakt

Nordea

Nominellt belopp	Förfallodag/ löper till
4 000 000	2020-04-30

S:a ränteswapar:

4 000 000

~

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar

2019-12-31

32 066 300

2018-12-31

32 066 300

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

El
Värme
Vatten
Sophämtning
Ränta
Avgifter och hyror
Skador/klotter/skadegörelse

2019-12-31

11 042
43 672
0
0
110 041
220 775
0

385 530

2018-12-31

12 796
50 629
3 850
4 924
127 793
207 365
31 741

439 097

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.



Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 28/4 2020



Maria Hallberg
Ledamot



Patrik Hansson
Ledamot



Mattias Lindberg
Ledamot



Marie Rydén Landergren
Ledamot



Karin Tellsdotter
Ledamot



Martin Thorsvret
Ledamot

Min

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 5 2020
KPMG AB



Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Galjonen, org. nr 769609-5244

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Galjonen för år 2019.

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker 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 Brf Galjonen för år 2019 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 förlöpa 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 försumelse 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.

Göteborg den 29/5 2020



Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor