

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Galjonen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### 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 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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

Martin Thorsvret	Ordförande	Avgår efter flytt 2021 - 01
Hanna Uddenstig	Ordförande	Tillträdde 2021 - 01
Jakob Almén	Ledamot	Tillträdde 2021 - 01
Maria Hallberg	Ledamot	Avgår efter flytt 2021 - 01
Patrik Hansson	Ledamot	
Mattias Lindberg	Ledamot	
Marie Rydén Landergren	Ledamot	
Karin Tellsdotter	Ledamot	
Peter Fröberg	Suppleant	Tillträdde 2021 - 01
David Liljeros	Suppleant	
Puya Yekerusta	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 2020-06-08.

### 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.

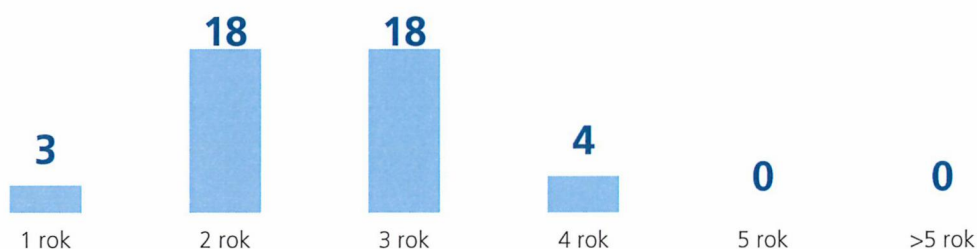
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 459 m<sup>2</sup>, varav 3 292 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 167 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	2024-06-30
Frisör	50 m <sup>2</sup>	2021-05-14

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.



### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK och Brandskyddskontroll	2020 - 2021	
Relining	2019 - 2021	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
Renovering av mur mot grannförening	2017	Renovering av mur mot grannförening Fjärde Långgatan
Takrenovering	2017 - 2018	Totalrenovering av tak
Byte av expansionskärl	2017	Nytt större expansionskärl
Spolning och inspektion av avloppsledningar	2016	Spolning och filmning av stammar
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
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.
Dränering 6B	2014	Dränering yttervägg mot grannförening Plantagegatan
Fasadrenovering	2013	Total renovering utåt gatan, lagning av vissa delar inåt gårdarna.
Nya balkonger	2012	Medlemmar bekostade själva bygge av balkonger
Dränering av gårdar	2011	
Grundbevarande åtgärder	2009 - 2010	
Målning av fönster yttre	2006	
Målning av yttertak	2006	Målning av yttertak
Elstambyte	1984	ROT-renovering
Rörstambyte	1984	ROT-renovering
Nyinstallation hiss		90-talet, nödsignal installerad 2007
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Åtgärd hiss H14	2022	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	COMHEM

*n*

### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi fortsätter gradvis förbättrats tack vare ett gemensamt kostnadsfokus. Vi fortsätter förbättra våra räntevillkor vid nyteckning av befintliga lån, de faktiska ränteutgifterna har de senaste åren sjunkit markant. Ytterligare besparingspotential finns i lån som löper ut 2022.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 1 %.

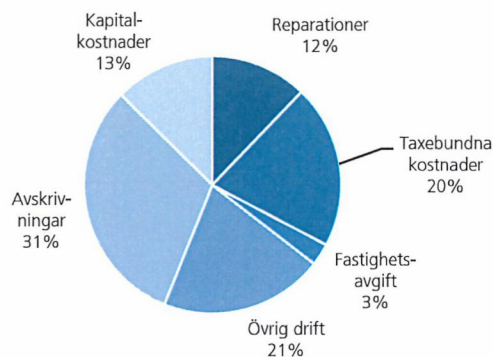
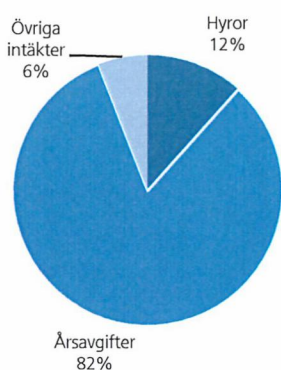
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

Brf Galjonen har gett hyresrabatt med 21 615 kronor samt erhållit statligt stöd med 13 510 kronor.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 589 945</b>	<b>3 390 500</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 972 232	2 790 100
Finansiella intäkter	30	33
Minskning kortfristiga fordringar	3 711	0
Balkongfond	8 880	8 732
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 037 780
	<b>2 984 853</b>	<b>3 836 646</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 690 737	1 721 518
Finansiella kostnader	372 405	504 910
Ökning av materiella anläggningstillgångar	21 086	1 771 599
Ökning av kortfristiga fordringar	0	9 174
Minskning av långfristiga skulder	680 000	630 000
Minskning av kortfristiga skulder	1 160 429	0
	<b>3 924 657</b>	<b>4 637 201</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 650 141</b>	<b>2 589 945</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-939 804</b>	<b>-800 555</b>

\*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 1 429 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

Relining-projektet gjorde vissa framsteg under 2020, den sista delen av arbetet återstår att slutföra 2021. I övrigt har fokus legat på löpande underhåll och mer akuta reparationer.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st  
Överlåtelser under året: 7 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	766	751	722	722
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 293	9 505	9 702	9 907
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	25	27	30
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	86	96	95	103
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	24	27	31
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	108	146	87	101
Soliditet (%)	55	54	54	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-19	-403	-362	-807
Nettoomsättning (tkr)	2 777	2 746	2 653	2 650

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 292 m<sup>2</sup> bostäder och 167 m<sup>2</sup> lokaler.

### Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	1 500 344	244 938	-82 742	1 338 148
Balkongfond	64 565	8 880	0	55 685
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>46 272 630</b>	<b>253 818</b>	<b>-82 742</b>	<b>46 101 554</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-8 753 145	-244 938	-320 721	-8 187 486
Årets resultat	-19 219	-19 219	403 463	-403 463
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-8 772 365</b>	<b>-264 157</b>	<b>82 742</b>	<b>-8 590 949</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>37 500 265</b>	<b>-10 339</b>	<b>0</b>	<b>37 510 605</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-19 219
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 508 206
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-244 938</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 772 363</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>29 394</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-8 742 969</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 776 769	2 746 497
Övriga rörelseintäkter	Not 3	195 463	43 603
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 972 232</b>	<b>2 790 100</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 322 858	-1 319 627
Övriga externa kostnader	Not 5	-318 991	-350 793
Personalkostnader	Not 6	-48 888	-51 098
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-928 339	-967 168
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 619 076</b>	<b>-2 688 687</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>353 156</b>	<b>101 414</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-372 405	-504 910
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-372 375</b>	<b>-504 877</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-19 219</b>	<b>-403 463</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-19 219</b>	<b>-403 463</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,16	65 992 505	65 128 159
Pågående byggnation	Not 9	0	1 771 599
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>65 992 505</b>	<b>66 899 758</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>65 992 505</b>	<b>66 899 758</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		38	37
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	869 639	1 175 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	58 518	54 710
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>928 195</b>	<b>1 230 566</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		797 316	1 438 460
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>797 316</b>	<b>1 438 460</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 725 512</b>	<b>2 669 027</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>67 718 016</b>	<b>69 568 785</b>

λ

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		42 295 716	42 295 716
Kapitaltillskott		2 412 005	2 412 005
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 500 344	1 338 148
Balkongfond		64 565	55 685
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>46 272 630</b>	<b>46 101 554</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 753 145	-8 187 486
Årets resultat		-19 219	-403 463
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 772 365</b>	<b>-8 590 949</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>37 500 265</b>	<b>37 510 605</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	23 999 000	13 775 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 999 000</b>	<b>13 775 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	5 766 000	16 670 000
Leverantörsskulder		85 069	1 223 229
Skatteskulder		6 658	4 422
Övriga skulder		13 596	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	347 428	385 530
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 218 751</b>	<b>18 283 180</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>67 718 016</b>	<b>69 568 785</b>

## 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats 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	2020	2019
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



<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Årsavgifter	2 452 457	2 404 050
	Hyror bostäder	98 856	95 976
	Hyror lokaler momspliktiga	245 859	254 259
	Hysesrabatt	-21 616	-9 000
	Vattenintäkter	1 230	1 230
	Öresutjämning	-17	-17
		<b>2 776 769</b>	<b>2 746 497</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fakturerade kostnader moms	7 764	0
	Extra statligt stöd	13 510	0
	Försäkringsersättning	120 653	37 728
	Återbäring försäkringsbolag	6 931	5 875
	Övriga intäkter	46 605	0
		<b>195 463</b>	<b>43 603</b>

7

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	718	11 882
	Fastighetskötsel gård beställning	2 481	0
	Snöröjning/sandning	1 427	2 056
	Städning enligt beställning	533	0
	Sotning	0	21 292
	OVK Obl. Ventilationskontroll	22 922	0
	Hissbesiktning	4 830	0
	Myndighetstillsyn	2 392	9 811
	Gemensamma utrymmen	2 610	0
	Sophantering	6 326	5 989
	Gård	1 718	2 689
	Serviceavtal	25 783	24 840
	Förbrukningsmateriel	7 921	5 198
	Brandskydd	8 592	9 136
		<b>88 253</b>	<b>92 893</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	3 597	0
	Lokaler	380	0
	Gemensamma utrymmen	2 101	0
	Tvättstuga	25 442	10 689
	Källare	86 046	0
	Entré/trapphus	0	18 484
	Lås	4 691	0
	VVS	19 542	6 459
	Värmeanläggning/undercentral	0	93 282
	Ventilation	14 117	6 231
	Elinstallationer	23 106	33 463
	Hiss	20 957	6 029
	Tak	12 933	10 109
	Fönster	2 406	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 923	17 738
	Vattenskada	141 693	82 081
		<b>358 935</b>	<b>284 566</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	82 743
	Balkonger/altaner	29 395	0
		<b>29 395</b>	<b>82 743</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	75 108	86 302
	Värme	297 306	333 105
	Vatten	100 908	81 394
	Sophämtning/renhållning	121 023	131 297
	Grovsopor	14 508	0
		<b>608 852</b>	<b>632 098</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	71 946	64 148
	Kabel-TV	82 380	82 319
		<b>154 326</b>	<b>146 467</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>83 097</b>	<b>80 861</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 322 858</b>	<b>1 319 627</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	3 557	1 525
	Medlemsinformation	5 174	6 898
	Tele- och datakommunikation	0	503
	Juridiska åtgärder	3 411	9 299
	Inkassering avgift/hyra	450	850
	Revisionsarvode extern revisor	20 714	20 466
	Föreningskostnader	1 107	13 467
	Fritids- och trivselkostnader	0	598
	Förvaltningsarvode	262 978	258 899
	Förvaltningsarvoden övriga	0	6 047
	Administration	5 264	992
	Konsultarvode	16 336	31 250
		<b>318 991</b>	<b>350 793</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	37 200	38 884
	Sociala kostnader	11 688	12 214
		<b>48 888</b>	<b>51 098</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Stomme och grund K3	247 901	247 901
	Yttertak K3	180 595	180 595
	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	60 137	39 222
	Värmesystem K3	47 066	47 066
	Luftbehandlingssystem K3	0	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	0	7 448
		<b>928 339</b>	<b>967 168</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	68 936 571	68 936 571
	Nyanskaffningar	1 792 685	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>70 729 256</b>	<b>68 936 571</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 808 413	-2 848 692
	Årets avskrivningar enligt plan	-928 339	-959 721
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 736 752</b>	<b>-3 808 412</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>65 992 505</b>	<b>65 128 159</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 861 563	20 861 563
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	35 405 000	35 405 000
	Taxeringsvärde mark	55 760 000	55 760 000
		<b>91 165 000</b>	<b>91 165 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	89 000 000	89 000 000
	Lokaler	2 165 000	2 165 000
		<b>91 165 000</b>	<b>91 165 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	0	1 771 599
		<b>0</b>	<b>1 771 599</b>
<b>Not 10</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	91 953	91 953
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>91 953</b>	<b>91 953</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-91 953	-91 953
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-91 953</b>	<b>-91 953</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	120 029	120 029
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>120 029</b>	<b>120 029</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-120 029	-112 581
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-7 448
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-120 029</b>	<b>-120 029</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	16 815	16 815
	Momsavräkning	0	6 793
	Klientmedel hos SBC	852 824	1 151 484
	Fordringar kreditfakturer	0	727
	<b>869 639</b>	<b>1 175 819</b>	
<b>Not 13</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring	37 830	34 116
	Kabel-TV	20 688	20 594
	<b>58 518</b>	<b>54 710</b>	
<b>Not 14</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	1 338 148	1 396 532
	Reservering enligt stadgar	244 938	244 938
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-82 742	-303 322
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 500 344</b>	<b>1 338 148</b>

**Not 15** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea		0	4 000 000	
Nordea		0	5 090 000	
Nordea	1,450 %	5 766 000	5 890 000	2021-03-12
Nordea	1,600 %	7 719 000	7 885 000	2022-06-15
Nordea	0,990 %	7 190 000	7 580 000	2024-06-19
Nordea	0,830 %	9 090 000	0	2023-08-16
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>29 765 000</b>	<b>30 445 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 766 000	-16 670 000	
		<b>23 999 000</b>	<b>13 775 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 755 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 16</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 066 300	32 066 300

<b>Not 17</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	9 885	11 042
	Värme	44 158	43 672
	Ränta	32 153	110 041
	Avgifter och hyror	240 636	220 775
	Elinstallationer	20 596	0
		<b>347 428</b>	<b>385 530</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2021 är målsättningen att slutföra sista etappen på relining-projektet. Föreningen ämnar även genomföra kontroll av sättningar och fortsätta arbetet med att tätta källaren.

↑

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 11 / 5 2021

  
Hanna Uddenstig  
Ordförande

  
Jakob Almén  
Ordförande

  
Patrik Hansson  
Ledamot

Mattias Lindberg  
Ledamot

  
Marie Rydén Landergren  
Ledamot

  
Karin Tellsdotter  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 6 2021  
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 2020.

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 2020 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 2020 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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 2021-06-04



Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor