



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2018 – 31/12 2018

**BRF**  
**Galjonen på Limhamn**



## KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsförening Galjonen på Limhamn kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 15 Maj 2019

**Lokal: Malmö Sjöscoutkår**

**Tid: 18.30**

---

---

## DAGORDNING –

1. Öppnande av föreningsstämman
- 2.Val av ordförande på föreningsstämman
- 3.Anmälan av ordförandes val av sekreterare
- 4.Fastställande av dagordningen
- 5.Val av två personer att jämte ordföranden justera dagens protokoll tillika rösträknare
- 6.Fråga om kallelse till föreningsstämman behörighet skett
- 7.Fastställande av röstlängd
- 8.Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9.Föredragning av revisionsberättelsen
- 10.Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
- 11.Beslut om användande av uppkommen vinst enligt fastställd balansräkning
- 12.Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 13.Beslut om arvoden
- 14.Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16.val av revisorer och suppleanter
- 17.Val av valberedning
18. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen
- 19.Föreningsstämmans avslutande



## ÅRSREDOVISNING

### BRF Galjonen i Limhamn

Org nr 769628-6074

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2018-01-01 – 2018-12-31**

föreningens femte verksamhetsår

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Förening har den 24 april 2015 förvärvat fastigheten Malmö Buteljen 5 i Malmö Kommun Lagfart erhöles 27 januari 2015. På föreningens fastighet har det uppförts två flerbostadshus. Fastighetens adress är Glasbrukskajen 8a och 8b samt Sallys gata 40 och 42.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.


### Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet deltar i nedan gemensamhetsanläggningar. BRF Galjonen står som juridisk person för BRF Galjonen samt Skeppsklockan rörande GA2 resp GA3.

GA2: Brandgata samt andra för föreningens fastighet erforderliga anläggningar. Andelstalen har beslutats till 25% för Brf Galjonen på Limhamn. Denna GA delas mellan de 4 hus som ligger längsmed Glasbrukskajen, dvs BRF Galjonen, BRF Skeppsklockan, BRF Glasbruket 1 respektive Glasbruket 3.

GA3: Gård inklusive planteringsytor, kommunikationsytor mm, garage och cykelrum i källaren samt garagedfart, övernattningslägenhet, miljörum, dagvattenhantering samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar, GA3 delas med Brf Skeppsklockan. Andelstalen har beslutats i förhållande till antalet lägenheter som ingår i GA3, för Brf Galjonen innebär detta 74/121 delar.

### Väsentliga servitut

Föreningen upplåter till Malmö kommun utan ersättning och för all framtid rätten att genom servitut nyttja områden markerade med "passage" i detaljplanen. Föreningen påtar sig säkerhets- och underhållskyldigheten för passageområdet. Området får ej spärras med hinder i någon form så att allmänhetens tillträde förhindras. Malmö kommun, har rätt att ersätta servitutsrättigheterna med servitut enligt fastighetsbildningslagen. Malmö kommun äger rätt att nyttja föreningens 

fastighet för att i erforderlig omfattning anordna gatubelysning. Belysningen kan anordnas genom infästning i vägg och i stolpe på föreningens fastighet. Kommunens rättighet skall säkerställas genom servitut i enlighet med senare upprättade separata överenskommelser.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	2	74
2	19	978
3	40	3 115
4	11	1 104
5	2	313
Totalt	74	5 584
Garage, del i GA3	2 560 m <sup>2</sup>	
Parkeringsplatser bil, galjonen	58	
Parkeringsplatser MC	4	

Total lägenhetsyta: 5 584 m<sup>2</sup>

Lägenheternas medelyta 75 m<sup>2</sup>.

Då bostadshusen är byggda med inflytt under andra halvan av 2016 så har föreningen inte gjort några större underhållsåtgärder. Byggnaden har deklarerats som färdigställd och har åsatts värdeår 2016. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Föreningen betalar fastighetsskatt på delar av garaget

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17/5 2018 och närvarande var 29 röstberättigade medlemmar samt 1 med fullmakt.

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

Ordförande: Alf Larsen

Kassör: Kristina Uppström

Sekreterare: Lars-Göran Nipe

Ledamot: Jawad Nazary

Ledamot: Bertil Gyllencreutz

Suppleant: Eva Wittenfelt

Suppleant: Mats Nilsson

Suppleant: Camilla Lekman-Hansen

Suppleant: Felix Pettersson

Alla förtroendevalda i styrelsen är valda på 1 år, alla är uppe för omval. Styrelsen har under året hållit 16 (13) sammanträden.

Föreningen har tecknats av 2 i föreningen av styrelsen.

Revisorer har varit Afrodita Cristea revisor från BoRevision AB. *K*

Valberedning har varit Carl Adam Olander och Christina Berg med Carl Adam Olander som sammankallande.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder. Den stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2018-09-25 – 2018-10-01 i samband med 2-årsbesiktningen och det som framkom togs upp i besiktningsprotokollet.

Då brf Galjonen fortfarande har garanti från JM på fastigheten så planerar inte styrelsen några större underhåll. Styrelsen jobbar på att ta fram en underhållsplan som rör det som kommer efter det att garantierna går ut.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 642 kr/m<sup>2</sup> (677 kr/ m<sup>2</sup>, i förra årets siffra ingick Telia trippel play vilket för 2018 är exkluderat) bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3% och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna från 2019-01-01. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år samt att vi från och med 2019 nu står helt på våra egna ben och de avtal som funnits med JM rörande ekonomisk förvaltning och teknisk förvaltning har varit mycket fördelaktiga.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 58 949 996 kr. Under året har föreningen amorterat 1 300 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 2,2% år eller 45 år. Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.


### **Kommentarer till Årets resultat**

Årets resultat är något lägre än föregående år och detta beror till stor del på högre kostnader då vi gått från JM som ekonomiskförvaltare till HSB. Men även kostnader rörande GA:n är högre än förra året då vi har fått tagit över driften av denna tillsammans med Skeppsklockan. Det var även fel belopp bokat rörande arvode till styrelse förra året vilket gör kostnaderna ser högre ut även om så inte är fallet.

### **Väsentliga avtal**

Under året så har föreningen tecknat avtal med HSB rörande den tekniska förvaltningen. Avtalet trädde i kraft 2018-12-01 och ersatte det avtal som föreningen hade med JM rörande teknisk förvaltning.

### **Övrigt**

Styrelsen har under året fortsatt jobbet med att bygga upp en stabil förening för våra medlemmar för framtiden samt fokuserat på att få GA3 på plats. Detta arbete kommer att fortlöpa under 2019. Styrelsen har även under året haft diskussioner med både JM och Städexperten (den del som rör GA2 och GA3) rörande avtal, överlämning och kostnader då styrelsen inte har varit nöjda med detta. Vid årsskiftet så fortgår diskussionerna med JM rörande detta. Diskussionerna med Städexperten har under slutet av året slutförts och en gemensam överenskommelse gjorts. 

Under 2018 så har även 2-års garantibesiktningen genomförts där styrelsen lagt ner mycket jobb för att det ska gå så smidigt som möjligt för alla medlemmar.

## Medlemsinformation

Under året har 11 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 117 medlemmar (124 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	118 221 000	78 829 000	17 440	32 067	372 640
Resultatdisp. under året			139 600	233 040	-372 640
lanspråktagan. 2018 av yttre fond			0	0	
Avsättning år 2018 yttre fond			139 600	-139 600	
Årets resultat					206 009
Belopp vid årets slut	118 221 000	78 829 000	296 640	125 508	206 009

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

### 2-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018	2017
Nettoomsättning	4 567	4 392
Rörelsens kostnader	-3 393	-3 033
Finansiella poster, netto	-969	-987
Årets resultat	206	373

Likvida medel & fin. placeringar	1 775	1 293
Skulder till kreditinstitut	58 950	60 250
Fond för yttre underhåll	297	17
Balansomslutning	257 465	258 727
Fastighetens taxeringsvärde	146 400	146 400
Soliditet %	78%	76%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad kr/kvm	174	177
Låneskuld kr/kvm	10 557	10 790
Avgift kr/kvm	642	642



**Förslag till resultatdisposition****Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

Balanserat resultat	125 508
Årets resultat	206 009
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>331 518</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	331 518 //
-------------------------	------------



## Brf Galjonen på Limhamn

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 142 453	4 120 575
Övriga rörelseintäkter	Not 2	424 785	271 731
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 567 238</b>	<b>4 392 306</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts & underhållskostnader	Not 3	-1 530 036	-982 524
Övriga externa kostnader	Not 4	-195 264	-460 855
Personalkostnader	Not 5	-158 227	-80 365
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-1 508 981	-1 508 981
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 392 508</b>	<b>-3 032 725</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 174 729</b>	<b>1 359 581</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	663	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-969 383	-986 943
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-968 720</b>	<b>-986 941</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>206 009</b>	<b>372 640</b>

## Brf Galjonen på Limhamn

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 8	255 585 334	257 092 667
Inventarier	Not 9	4 944	6 592
Summa anläggningstillgångar		<u>255 590 278</u>	<u>257 099 259</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 178	0
Övriga fordringar	Not 10	724 023	262 067
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	95 452	72 845
		<u>821 653</u>	<u>334 912</u>
Kassa och Bank	Not 12	1 052 807	1 293 152
Summa omsättningstillgångar		<u>1 874 460</u>	<u>1 628 064</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>257 464 738</u>	<u>258 727 323</u>

## Brf Galjonen på Limhamn

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		118 221 000	118 221 000
Upplåtelseavgift		78 829 000	78 829 000
Fond för yttre underhåll		296 640	17 440
		<u>197 346 640</u>	<u>197 067 440</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		125 508	32 067
Årets resultat		206 009	372 640
		<u>331 518</u>	<u>404 706</u>
Summa eget kapital		<u>197 678 158</u>	<u>197 472 147</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>57 649 996</u>	<u>58 950 000</u>
		57 649 996	58 950 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 300 000	1 300 000
Leverantörsskulder		136 240	92 271
Skatteskulder		108 000	306 800
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	6 500	13 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>585 844</u>	<u>593 105</u>
		2 136 584	2 305 176
Summa skulder		<u>59 786 580</u>	<u>61 255 176</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>257 464 738</u>	<u>258 727 323</u>

## Brf Galjonen på Limhamn

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	206 009	0
Avskrivningar	1 508 981	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 714 990	0
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	235 650	0
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-168 592	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 782 049	0
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 300 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 300 000	0
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>482 049</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 293 152</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 775 198</b>	<b>0</b>

K

## Brf Galjonen på Limhamn

### Noter

#### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

#### Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrig tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

#### Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på 25 kr/kvm, enligt stadgar. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018. *K*

## Brf Galjonen på Limhamn

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 587 124	3 586 162
Hyror garag & p-platser, ej momsreg	555 329	534 413
	<b>4 142 453</b>	<b>4 120 575</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Vattenintäkter	70 614	59 012
Bredband	195 360	195 309
Överlåtelseavgifter	10 242	0
Pantavgifter	5 915	0
Övriga intäkter, övernattningslägenhet	39 425	17 410
Gemensam utdebitering GA	103 229	0
<b>Summa</b>	<b>424 785</b>	<b>271 731</b>
<b>Not 3 Drifts- &amp; underhållskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	232 554	0
Löpande underhåll	193 283	0
El	216 746	178 930
Uppvärmning	268 413	287 075
Vatten	154 677	153 800
Sophämtning	81 391	84 955
Snöröjning	0	6 844
Förbrukningsmaterial	0	19 945
Tekniskförvaltning	0	133 674
E-gain	0	17 303
GA kostnader	103 229	100 000
Övriga avgifter	225 743	0
Fastighetsavgifter/fastighetsskatt	54 000	0
<b>Summa</b>	<b>1 530 036</b>	<b>982 524</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Förvaltningskostnader	165 698	53 929
Fastighetsförsäkring	0	24 378
Bredband	0	194 884
Administrationskostnader	0	12 473
Revisionskostnader externa	8 313	20 000
Fastighetsskatt	0	54 000
Ekonomiskförvaltning	0	82 000
Övriga kostnader	21 253	19 191
	<b>195 264</b>	<b>460 855</b>
<b>Not 5 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	118 400	61 422
Valberedning	1 998	0
Sociala kostnader	37 829	18 943
	<b>158 227</b>	<b>80 365</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto	663	0
Övriga ränteintäkter	0	2
	<b>663</b>	<b>2</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	966 701	986 943
Övriga räntekostnader	2 682	0
	<b>969 383</b>	<b>986 943</b>



## Brf Galjonen på Limhamn

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 8 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	180 880 000	180 880 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 880 000	180 880 000
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-1 507 333	0
Årets avskrivningar	-1 507 333	-1 507 333
Utgående avskrivningar	-3 014 666	-1 507 333
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>177 865 334</b>	<b>179 372 667</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	77 720 000	75 730 000
Omklassificering	0	1 990 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 720 000	77 720 000
<b>Bokfört värde Mark</b>	<b>77 720 000</b>	<b>77 720 000</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>255 585 334</b>	<b>257 092 667</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	97 000 000	97 000 000
Byggnad - lokaler	5 400 000	5 400 000
	102 400 000	102 400 000
Mark - bostäder	44 000 000	44 000 000
Mark - lokaler	0	0
	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde totalt	146 400 000	146 400 000
<b>Not 9 Inventarier</b>		
Anskaffningsvärde	8 240	8 240
Acumulerade avskrivningar	-1 648	0
Årets avskrivningar	-1 648	-1 648
Bokfört restvärde	<b>4 944</b>	<b>6 592</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Avräkningskonto	722 391	0
Skattekonto	1 632	253 047
Avgift fordringar	0	736
Fordran entreprenören	0	813
Fordran Skeppsklockan	0	7 471
	<b>724 023</b>	<b>262 067</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	77 736	0
Upplupna intäkter	17 716	0
Förutbetald försäkring	0	16 679
Förutbetald internet	0	32 493
Förutbetald medlemskap bostadsrätterna	0	6 370
Förutbetald Egain	0	17 303
	<b>95 452</b>	<b>72 845</b>
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Kassa och bank	<b>1 052 807</b>	<b>1 293 152</b>

## Brf Galjonen på Limhamn

## Noter

2018-12-31

2017-12-31

**Not 13 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	118 221 000	78 829 000	17 440	32 067	372 640
Resultatdisponering under året			139 600	233 040	-372 640
lanspråkstagande 2018 av yttre fond			0	0	
Avsättning år 2018 yttre fond			139 600	-139 600	
Årets resultat					206 009
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>118 221 000</b>	<b>78 829 000</b>	<b>296 640</b>	<b>125 508</b>	<b>206 009</b>

**Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	40595694	2,15%	2024-11-28	20 950 000	300 000
SEB Bolån	40595708	1,57%	2022-11-28	19 400 000	300 000
SEB Bolån	40595716	1,08%	2020-11-28	18 599 996	700 000
				58 949 996	1 300 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**57 649 996**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

52 449 996

Finns Swap-avtal knutna till föreningen

nej

Genomsnittsränta vid årets utgång

1,61%

**Eventualförpliktelser och ställda säkerheter**

2018-12-31

2017-12-31

**Ställda säkerheter****61 550 000****61 550 000** //

## Brf Galjonen på Limhamn

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 300 000	1 300 000
<b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Felbetalda hyra	6 500	13 000
	<b>6 500</b>	<b>13 000</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	5 310	5 414
Övriga upplupna kostnader	235 180	277 476
Förutbetalda hyror och avgifter	345 354	310 216
Uppluppet styrelsearvode	0	63 067
Upplupna sociala avgifter	0	19 816
Upplupen fjärrvärme	0	41 126
Upplupen el	0	24 308
Upplupen sophämtning	0	3 884
Upplupen revision	0	20 000
Upplupen förvaltning	0	5 274
Upplupen GA	0	100 000
	<b>585 844</b>	<b>593 105</b>

Malmö 214 - 2019


Alf Larsen



Bertil Gyllencreutz



Kristina Uppström



Lars-Göran Nipe



Jawahar Nazary

Vår revisionsberättelse har 5.4.2019 avgivits beträffande denna årsredovisning


Afrodita Cristea

BoRevision AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Galjonen på Limhamn, org.nr. 769628-6074

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Galjonen på Limhamn 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 de 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. De uppger, 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 revisionsred 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. Riskerna 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. *R*

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Galjonen på Limhamn för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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 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 överträdelse 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.

Malmö den 5/4 2019



Afrodita Cristea

BoRevision i Sverige AB

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

## **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

## **Intäkt**

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

## **Kostnader**

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

## **Årets resultat**

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

## **Tillgång**

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

## **Fordringar**

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

## **Anläggningstillgång**

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

## **Omsättningstillgång**

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

## **Eget kapital**

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

## **Avsättning**

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

## **Fond för inre underhåll**

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

## **Skuld**

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

## **Upplupen kostnad och förutbetald intäkt**

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

## **Ställda säkerheter**

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Ansvarsförbindelser**

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

## **Föreningsavgäld**

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

## **Balansomslutning**

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

## **Noter**

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

## **Räkenskapsår**

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

## **Periodisering**

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

## **Kassaflödesanalys**

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.











Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.