

# Årsredovisning

2021-01-01 - 2021-12-31

Brf Galjonsbilden 22/32

Org.nr 769611-4086



**Nyrenoverat Torg 2021**



GALJONSBILDEN 22|32

MA 12  
HM JRS

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF GALJONSBILDEN 22/32

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Noter	16

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

## Kontaktinformation

Brf Galjonsbilden 22/32  
Adress Jungmansgränd 2, 117 67 STOCKHOLM  
070-643 48 63 Sonja Östlund, ordförande  
073-983 59 49 Madeleine Albinzon, kassör  
styrelsen@galjonsbilden.se  
www.galjonsbilden.se

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.  
Tel: 018-66 01 60 (kundtjänst)  
Mail: info@simpleko.se  
www.simpleko.se

h  
MA  
HM JRS

# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2004-09-21 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-10-13. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-08-23.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

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

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

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

Föreningens **fastighet Galjonsbilden 32** består av 1 st flerbostadshus i 3 våningar på adress Sjöbjörnsvägen 7-9 med 16 lägenheter

Byggnadsår 1949, värdeår 1966.

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

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kokskåp

7 st 1 rum och kokvrå

10 st 1 rum och kök

49 st 2 rum och kök

20 st 3 rum och kök

14 st 4 rum och kök (vara 10 st är radhus)

1 st 5 rum och kök

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

Föreningen har 5 uthyrda lokaler.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är

Kulturskolan avtal till 2024-02-31

Reklamföretag avtal till 2025-04-30

Bilverkstad avtal till 2025-09-30

Pizzeria avtal till 2023-09-30

Försäkring

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

Styrelsens sammansättning

Sonja Östlund Ledamot/Ordförande

Madeleine Albinzon Ledamot/Kassör

Gunilla Elam Ledamot

Johan Rydström Ledamot

Isabelle Espinoza-Ruiz Ledamot

Hanna Michelsson Ledamot

Anders Lindh Suppleant

Anna-Clara Ramström Suppleant

Alexander Wilczek Suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Karin Forsberg, Ann-Britt Jacobsson och Emma Aglert varav den förstnämnde är sammankallande.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Handwritten signatures and initials, including "MA" and "HM".

Revisorer

Margareta Kleberg      Revisor      BDO Revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

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

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

<b>Tidigare års genomförda åtgärder</b>	<b>År</b>
Trädvårdsplan	2020
Radonmätning	2020
Färg- och formprogram	2020
OVK lokaler	2020
Två nya tvättmaskiner till tvättstugan	2020
Belysning allmän yta Jungmansgränd 2-4	2020
Renovering fasader och fönster samt värmekabel i hänggrännor Jungmansgränd 2	2019
Renovering takterrasser Sjöbjörnsvägen 1	2018
Renovering portar Jungmansgränd 2, Sjöbjörnsvägen 1,7 och 9	2018
Renovering entrédörrar till radhusen Jungmansgränd 4-22	2018
Nytt cykelrum Sjöbjörnsvägen 1	2018
Renovering Galjonsfiguren Sjöbjörnsvägen 1	2018
Renovering fönster taklägenheter Jungmansgränd 2	2017
Omläggning av tak, omputsning fasader, renovering balkonger och vilplanet till trädgård radhus Jungmansgränd 4-22	2017
Ny- och ombyggnad förråd + nytt cykelrum med 2-vånings cykelställ Jungmansgränd 2	2017
Omläggning av tak Jungmansgränd 24	2016
Renovering balustradkanter Gröndalsvägen 48	2016
Renovering balustradkant/mur Jungmansgränd 2/Schweizervillan	2016
Renovering terras Jungmansgränd 2	2016
OVK bostäder, ink. åtgärder	2016
Stamspolning	2016
Konservering väggar trapphus	2016
Fönster och portrenovering	2016
Relining dagvattenledningar Sjöbjörnsvägen 1	2015

Handwritten signatures and initials: "HM JR" and other illegible marks.

Renovering terrassbalustrader och räcken, Gröndalsvägen 50-56, Jungmansgränd 2-22	2015
Renovering och ommålning fönster Gröndalsvägen 50-56, Sjöbjörnsvägen 1	2015
Putsning fasad Sjöbjörnsvägen 1, 10 tr	2015
Belysning tvättstuga	2015
Renovering balkonger och fönster Sjöbjörnsvägen 7-9	2014
Omputsning fasad, renovering balkong, renovering fönster Gröndalsvägen 48, Jungmansgränd 24	2014

För renoveringar etc utförda under åren 2006-2013 och del av 2014 se tidigare årsredovisningar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Totalrenovering av Torget Sjöbjörnsvägen/Gröndalsvägen.

Installation av 4 elbilsaddare på parkeringen på Jungmansgränd. För detta erhöll vi bidrag från Naturvårdsverket med 59 tkr.

Anläggning av fast grillplats på baksida Sjöbjörnsvägen 1/Jungmansgränd 24 med tillhörande trädgårdsplanteringar samt belysningspollare.

Anläggning av trädäck med vilbänk på allmanningen mellan Jungmansgränd 2-4.

Anläggning av tvåvåningscykelställ vid vändplan på Jungmansgränd samt enkla markcykelställ på samma plats samt vid Sjöbjörnsvägen 7-9.

Ombyggnad av lokal till övernattningslägenhet på Sjöbjörnsvägen 7 - 9.

Åtgärder i två lägenheter som uppvisat förhöjda radonvärden från tidigare mätning. Efterkontroll som visar klart godkända värden.

Färdigställande av förenings färgprogram med tillägg av form.

Byte av gångjärn till radhusens entrédörrar på Jungmansgränd 4 - 24 samt justering av portar till Jungmansgränd 2 samt Sjöbjörnsvägen 7-9.

Trapphusgrupp har bildats för att se över ytskiktsrenovering av samtliga trapphus. Dock kommer det inte att kunna gå att renovera alla trapphus samtidigt utan det behöver upprättas en renoveringsplan.

Nytt lån om 2 Mkr togs upp i samband med de omfattande markarbeten som genomfördes under sommaren. Detta då vi såg att föreningens intäkter i form av hyror och medlemsavgifter inte helt matchade betalningsplanen för projekten. I samband med att ett lån lades om i september så amorterade vi av 1 Mkr. Omläggning av lånet innebar att vi fick något lägre ränta och band lånet på 3 år.

Föreningens resultat för år 2021 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på genomförda underhållsåtgärder på fastigheten. Resultatet för år 2021 är sämre än resultatet för år 2020. I resultatet ingår även avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

SE K MA  
HM JRD

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2022 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

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

<b>Genomförda åtgärder</b>	<b>tkr</b>
Renovering Torget	3 870
Övernattningslägenhet inventarier	31
Byte gångjärn på entrédörrar Jung 4-22 samt renovering portar Jung 2 och Sjö 7-9	154

**Investeringar i** fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där kostnaden bokförts som investeringar i balansräkningen:

<b>Genomförda åtgärder</b>	<b>tkr</b>
Grillplats, altan mm	566
Övernattningslägenhet	541
Cykelställ ink markarbeten	877

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

<b>Planerade åtgärder</b>	<b>År</b>	<b>Kostnad</b>
Renovering entréer och entrétrappor till Gröndalsvägen 48 - 56	2022	1 000 tkr
OVK bostäder och lokaler	2022	100 tkr
Stamspolning	2022	50 tkr
Hobbyrum	2022	50 tkr
Sotning och brandskyddskontroll av öppna eldstäder	2022	70 tkr
Ev.renovering hiss Sjöbjörnsvägen 1	2022	900 tkr

#### Förändringar i avtal

Nytt avtal avseende Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA) tecknades med Driftia.

Uppsägning av lokalhyresavtal för avflytt som innehafts av Kulturella Ungdomsrörelsen. Hyresgästens uppsägning. Lokalen ska omvandlas till Hobbyrum.

Brf har sagt upp lokalhyresavtal avseende traktorgarage för att använda garaget för eget bruk. Avtalet löper ut 2022-09-30.

Handwritten signatures and initials: BE NA, HM, JRD



Överlåtelse av lokalhyresavtal från Promotion Partner till Shaunte Media AB godkändes.

Övriga uppgifter

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna och Bostadsrätterna.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 146 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 16. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022 = 1208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022=483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2022 = 4830 kronor/per år och tillstånd).

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 984 241	7 961 834	7 920 355	7 848 486
Resultat efter fin. poster	-3 336 570	972 951	-661 276	-2 153 172
Soliditet, %	74	73	73	73
Taxeringsvärde	174 850 000	174 850 000	174 850 000	138 411 000
Bostadsyta, kvm	7 316	7 316	7 316	7 316
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	741	741	741	741
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 442	5 324	5 462	5 547
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	28	30	35
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	176	142	151	140
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	27	25	25
Genomsnittlig skuldränta, %	0,56	0,73	0,81	0,93
Belåningsgrad, %	26,92	26,35	26,68	26,76

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

X

BE MA IS  
HM JR

## Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	107 557 235	-	-	107 557 235
Upplåtelseavgifter	24 501 680	-	-	24 501 680
Fond, yttre underhåll	0	-	440 700	0
Balanserat resultat	-22 709 031	972 951	-440 700	-21 736 080
Årets resultat	972 951	-972 951	-3 277 258	-3 277 258
<b>Eget kapital</b>	<b>110 322 835</b>	<b>0</b>	<b>-3 277 258</b>	<b>107 045 577</b>


## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-21 736 080
Årets resultat	-3 277 258
<b>Totalt</b>	<b><u>-25 013 338</u></b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	440 700
Att från yttre fond i anspråk ta	-440 700
Balanseras i ny räkning	-25 013 338
	<b><u>-25 013 338</u></b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. 

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		7 984 241	7 950 089
Rörelseintäkter		63 591	11 746
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 047 832</b>	<b>7 961 835</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-8 291 543	-4 221 326
Övriga externa kostnader	7	-667 827	-353 165
Personalkostnader	8	-181 109	-186 485
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 967 652	-1 945 123
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 108 131</b>	<b>-6 706 099</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-3 060 299</b>	<b>1 255 736</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-216 959	-282 785
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-216 959</b>	<b>-282 785</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 277 258</b>	<b>972 951</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 277 258</b>	<b>972 951</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	145 057 967	145 007 984
Maskiner och inventarier	11	436 164	460 138
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>145 494 131</b>	<b>145 468 122</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>145 494 131</b>	<b>145 468 122</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		206 714	457 129
Övriga fordringar	12	37 659	28 395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	281 822	220 947
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>526 195</b>	<b>706 471</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 236 197	4 441 378
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 236 197</b>	<b>4 441 378</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 762 392</b>	<b>5 147 849</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>148 256 523</b>	<b>150 615 971</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		132 058 915	132 058 915
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>132 058 915</b>	<b>132 058 915</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-21 736 080	-22 709 031
Årets resultat		-3 277 258	972 951
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-25 013 338</b>	<b>-21 736 080</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>107 045 577</b>	<b>110 322 835</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	22 523 760	29 278 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 523 760</b>	<b>29 278 750</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		16 528 750	8 923 760
Leverantörsskulder		476 234	370 303
Skatteskulder		37 174	78 126
Övriga kortfristiga skulder		174 682	186 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 470 346	1 455 340
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 687 186</b>	<b>11 014 386</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>148 256 523</b>	<b>150 615 971</b>

# Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 441 378</b>	<b>2 860 492</b>
Resultat efter finansiella poster	-3 277 258	972 951
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 967 652	1 945 123
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-1 309 606</b>	<b>2 918 074</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	180 276	-396 762
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	67 810	234 930
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-1 061 520</b>	<b>2 756 242</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-1 993 661	-179 368
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-1 993 661</b>	<b>-179 368</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	850 000	-995 988
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>850 000</b>	<b>-995 988</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 205 181</b>	<b>1 580 886</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 236 197</b>	<b>4 441 378</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Galjonsbilden 22/32 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder. X

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bredbands intäkter	72 720	72 718
Erhållna statliga bidrag	59 313	7 902
Fakturerade kostnader	19 759	15 379
Hysesintäkter förråd	10 484	14 650
Hysesintäkter garage och p-platser	179 315	172 033
Hysesintäkter, bostäder	157 044	157 044
Hysesintäkter, lokaler	1 997 970	2 000 934
Kabel-TV	169 680	170 515
Pantsättningskostnader	17 588	8 450
Årsavgifter, bostäder	5 315 292	5 315 097
Överlåtelseavgifter	11 900	11 770
Övernattningsslägenhet	16 000	0
Övriga intäkter	20 768	15 342
<b>Summa</b>	<b>8 047 832</b>	<b>7 961 835</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Besiktning och service	58 192	63 317
Fastighetsskötsel	189 928	189 755
Snöskottning	216 397	18 603
Städ samt entrémattor	144 714	152 627
Trädgårdsarbete	97 481	114 977
Övrigt	17 763	0
<b>Summa</b>	<b>724 476</b>	<b>539 279</b>

<b>Not 4, Reparationer och underhåll</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Försäkringsskador	6 093	0
Reparationer inkl förbrukningsmatl och invent.	340 980	343 130
Underhållsätgärder	4 049 978	666 421
<b>Summa</b>	<b>4 397 052</b>	<b>1 009 551</b>

OF  
LE NA  
HM JRS



<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsel	311 572	261 987
Sophämtning	186 368	148 270
Uppvärmning	1 663 822	1 345 283
Vatten	274 339	256 309
<b>Summa</b>	<b>2 436 101</b>	<b>2 011 849</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bredband	74 392	74 391
Fastighetsförsäkringar	136 148	132 409
Fastighetsskatt	268 236	265 116
Kabel-TV	160 569	158 598
Självrisker	94 570	25 228
Övrigt	0	4 905
<b>Summa</b>	<b>733 915</b>	<b>660 648</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ekonomisk förvaltning	185 255	178 403
Konsultkostnader	333 388	31 019
Medlemsavgift organisationer	14 352	14 336
Revisionsarvoden	47 735	30 894
Trivselkostnader, styrelsemöten etc.	21 915	24 470
Övriga förvaltningskostnader	65 182	74 042
<b>Summa</b>	<b>667 827</b>	<b>353 165</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sociala avgifter	38 309	44 585
Styrelsearvoden	142 800	141 900
<b>Summa</b>	<b>181 109</b>	<b>186 485</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	216 710	282 460
Övriga räntekostnader	249	325
<b>Summa</b>	<b>216 959</b>	<b>282 785</b>

OK  
NA 150  
HM JK

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	167 871 304	167 871 304
Årets inköp	1 958 159	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>169 829 463</u>	<u>167 871 304</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-22 863 320	-20 965 841
Årets avskrivning	-1 908 176	-1 897 479
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-24 771 496</u>	<u>-22 863 320</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>145 057 967</u></u>	<u><u>145 007 984</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	64 651 760	64 651 760
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	86 220 000	86 220 000
Taxeringsvärde mark	88 630 000	88 630 000
<b>Summa</b>	<b>174 850 000</b>	<b>174 850 000</b>

Not 11, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	1 451 903	1 272 536
Inköp	35 502	179 368
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>1 487 405</u>	<u>1 451 903</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-991 765	-944 121
Avskrivningar	-59 476	-47 644
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-1 051 241</u>	<u>-991 765</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>436 164</u></u>	<u><u>460 138</u></u>

Not 12, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	31 349	28 395
Övriga fordringar	6 310	0
<b>Summa</b>	<b>37 659</b>	<b>28 395</b>

OK 12 MA  
HM JRF

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	10 512	10 512
Försäkringspremier	72 285	100 531
Förvaltning	46 807	45 844
Kabel-TV	40 554	40 075
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111 664	23 985
<b>Summa</b>	<b>281 822</b>	<b>220 947</b>

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändring	Ränta %	Skuld	Skuld
			2021-12-31	2020-12-31
Swedbank Hypotek AB	2024-10-25	0,52 %	7 773 760	8 923 760
Handelsbanken Stadshypotek	2023-09-30	0,51 %	14 750 000	14 750 000
Swedbank Hypotek	2022-06-22	0,71 %	14 528 750	14 528 750
Handelsbanken Stadshypotek	2022-08-30	0,39 %	2 000 000	
<b>Summa</b>			<b>39 052 510</b>	

Varav kortfristig del

16 528 750

Summa långfristiga skulder

22 523 760

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
El	29 787	44 548
Förutbetalda avgifter/hyror	844 281	832 353
Löner	141 900	141 900
Sociala avgifter	44 585	44 585
Städning	10 945	10 731
Uppvärmning	268 695	155 641
Utgiftsräntor	8 869	26 153
Vatten	45 836	42 756
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 448	131 673
<b>Summa</b>	<b>1 470 346</b>	<b>1 455 340</b>

Not 16, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	59 500 000	59 500 000
<b>Summa</b>	<b>59 500 000</b>	<b>59 500 000</b>

Stockholm, 2022 - 04 - 26

Ort och datum

Sonja Östlund

Sonja Östlund

Ledamot/Ordförande

Gunilla Elam

Gunilla Elam

Ledamot

Isabelle Espinoza-Ruiz

Isabelle Espinoza-Ruiz

Ledamot

Madeleine Albinzon

Madeleine Albinzon

Ledamot/Kassör

Johan Rydström

Johan Rydström

Ledamot

Hanna Michelsson

Hanna Michelsson

Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 26

Margareta Kleberg

Margareta Kleberg, BDO Revisionsbyrå

Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Galjonsbilden 22/32 för år 2021.

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 2021 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.

#### 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 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 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. Risken 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 Bostadsrättsföreningen Galjonsbildn 22/32 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

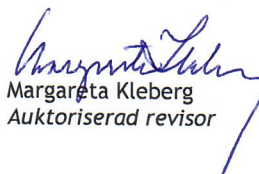
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsmed 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 revisionsmed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

STOCKHOLM den 26 april 2022



Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor