

# Årsredovisning

2019-01-01 - 2019-12-31

Brf Galjonsbilden 22/32

Org.nr 769611-4086



GALJONSBILDEN 22|32

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

## Kontaktinformation

Brf Galjonsbilden 22/32  
Adress Jungmansgränd 2, 117 67 STOCKHOLM  
070-643 48 63 Sonja Östlund, ordförande  
076-429 18 03 Anna Liljegren Rassing, kassör  
[styrelsen@galjonsbilden.se](mailto:styrelsen@galjonsbilden.se)  
[www.galjonsbilden.se](http://www.galjonsbilden.se)

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.  
Tel: 010-175 71 00 (kundtjänst)  
Mail: [kundtjanst@rbeekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbeekonomi.se)  
[www.rbeekonomi.se](http://www.rbeekonomi.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

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

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

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

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

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

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

Lägenhetsfördelning:

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

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

Föreningen har 5 uthyrda lokaler.

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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

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

Tidigare års genomförda åtgärder	År
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 ombyggn förråd + nytt cykelrum med 2-vånings cykelställ Jungmansgränd 2	2017
Omläggning av tak Jungmansgränd 24	2016
Renovering balustradkanter Gröndalsvägen 48	2016
Renovering balustradkant/mur Jungmansgränd 2 /Schweizervillan	2016
Renovering terrass Jungmansgränd 2	2016
OVK bostäder, inkl. åtgärder	2016
Stamspolning	2016
Konservering väggar trapphus	2016
Fönster och portrenovering	2016
Relining dagvattenledningar Sjöbjörnsvägen 1	2015
Renovering terrassbalustrader och räcken, Gröndalsvägen 50-56 Jungmansgränd 2-22	2015
Renovering och ommålning fönster Gröndalsvägen 50-56 Sjöbjörnsvägen 1	2015
Putsnings fasad Sjöbjörnsv. 1, 10 tr	2015
Belysning Tvättstuga	2015
Renovering balkonger och fönster Sjöbjörnsvägen 7-9	2014
Omputsning fasad, renovering balkong, renovering fönster Gröndalsv. 48 /Jungmansgr 24	2014
Relining dagvattenledningar Gröndalsv. 48-56, Jungmansgr 4-24	2014
Omfogning och upprustning av stenmur Gröndalsv. 48-56	2013
Sotning öppna eldstäder	2013
Ventilationsaggregat, värmeåtervinning, värmepump Sjöbjörnsv. 1	2012
Ombyggnad lokal till kulturskolan f.d biografen	2011
OVK-besiktning bostäder	2011
För renoveringar etc utförda under åren 2006 - 2010 se tidigare årsredovisningar	

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

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

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna och Bostadsrätterna.

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 153 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 13. Antalet medlemmar som avgått under året är 17. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 149. Under året har 9 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr. Vid andrahandsuthyrning debiteras medlemmen en administrativ kostnad per påbörjad uthyrningsmånad enligt gällande lagstiftning. För 2020 innebär det 394 kr/mån.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-14 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Sonja Östlund	ledamot/ordf.
Svante Nilsson	ledamot/viceordf
Anna Liljegren Rassing	ledamot/kassör
Gunilla Elam	ledamot/sekr.
Johan Rydström	ledamot
Misa Asp	ledamot
Anders Lindh	suppleant
Christina Legnerud	suppleant

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

**Valberedningen** består av Karin Forsberg, Gucki Ståhl (avlidet under året) och Ann-Britt Jacobsson varav den förstnämnde är sammankallande.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 13 st samt ett verksamhetsplaneringsmöte. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Renovering av fasader och fönster på Jungmansgränd 2.

Installation av värmekabel i hängrännor och stuprör på Jungmansgränd 2. Detta för att eliminera bildande av istappar som har varit ett stort bekymmer för oss.

Belysning på allmänningen mellan Jungmansgränd 2-4.

Obligatorisk Ventilationskontroll av alla lokaler.

Omläggning av markplattor samt borttagning av träd och återplantering av träd, Jungmansgränd 4-6.

Vår renoverade Galjonsfigur återinvigdes på sin gamla plats.

Omläggning av två lån till lägre ränta samt amortering med 500 tkr. Löpande under året kommer ytterligare 500 tkr att amorteras.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Anledningen till underskottet beror även i år på genomförda underhållsåtgärder på fastigheten. Resultatet för år 2019 är bättre än resultatet för år 2018. Förändringen beror främst på minskade kostnader för underhållsåtgärder.

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

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

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

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

Genomförda åtgärder	tkr
Renovering fasader och fönster Jungmansgränd 2	2088
Värmekabel Jungmansgränd 2	114
Belysning på allmänning Jungmansgränd 2 - 4	695
OVK Lokaler	53

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

Planerade åtgärder	År	Kostnad
Renovering av Torget Sjöbjörnsvägen/Gröndalsvägen	2020	800tkr
Cykleställ/fasta grillplatser/belysning allmänna platser	2020	700 tkr
Gästlägenhet	2020	300 tkr
Färg - och Formprogram	2020	60 tkr

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>107 557 235</b>	<b>24 501 680</b>	<b>0</b>	<b>-19 894 582</b>	<b>-2 153 172</b>	<b>110 011 161</b>
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			440 680	-440 680		
Ianspråktagande yttre fond			-440 680	440 680		
Balanseras i ny räkning				-2 153 172	2 153 172	
Årets resultat					-661 276	-661 276
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>107 557 235</b>	<b>24 501 680</b>	<b>0</b>	<b>-22 047 754</b>	<b>-661 276</b>	<b>109 349 885</b>

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	7 920	7 848	7 833	7 694	7 629
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-661	-2 153	-7 708	-1 584	-3 306
Soliditet, %	72,7	72,5	72,5	76,3	72,3
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	741	741	741	726	712
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 462	5 547	5 547	5 005	5 025
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	14 988	14 988	14 988	14 988	14 988
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,81	0,93	1,19	1,71	2,60
Fastighetens belåningsgrad, % **	26,7	26,8	26,4	23,5	23,3

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-22 047 754
Årets resultat	-661 276
	<hr/>
	-22 709 030
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	440 700
Ur yttre fond ianspråktagas	-440 700
I ny räkning överföres	-22 709 030
	<hr/>
	-22 709 030

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter.

Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	2	7 897 651	7 848 486
Övriga rörelseintäkter	3	<u>22 704</u>	<u>56 930</u>
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>7 920 355</b>	<b>7 905 416</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-5 747 108	-7 145 871
Övriga externa kostnader	5	-386 037	-420 399
Personalkostnader	6	-183 731	-178 010
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 945 282</u>	<u>-1 944 240</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-8 262 158</b>	<b>-9 688 520</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-341 803</b>	<b>-1 783 104</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		<u>-319 473</u>	<u>-370 068</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-319 473</b>	<b>-370 068</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-661 276</b>	<b>-2 153 172</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-661 276</b>	<b>-2 153 172</b>

## BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	146 905 463	148 739 816
Inventarier	8	106 449	121 121
Installationer	9	221 966	251 642
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>147 233 878</b>	<b>149 112 579</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>147 233 878</b>	<b>149 112 579</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		93 826	100 025
Övriga fordringar		1 865	105 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	215 605	200 044
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>311 296</b>	<b>405 726</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 860 492</b>	<b>2 264 761</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 171 788</b>	<b>2 670 487</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>150 405 666</b>	<b>151 783 066</b>



## BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	132 058 915	132 058 915
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>132 058 915</b>	<b>132 058 915</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	-22 047 753	-19 894 581
Årets resultat	-661 277	-2 153 172
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-22 709 030</b>	<b>-22 047 753</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>109 349 885</b>	<b>110 011 162</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	11	
Skulder till kreditinstitut	38 702 510	39 698 498
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>38 702 510</b>	<b>39 698 498</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	495 988	105 252
Leverantörsskulder	407 191	710 922
Aktuell skatteskuld	47 122	15 280
Övriga skulder	0	6 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 1 402 970	1 235 952
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 353 271</b>	<b>2 073 406</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>150 405 666</b>	<b>151 783 066</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-341 804	-1 783 104
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 945 282	1 944 240
Erlagd ränta	-319 473	-370 068
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 284 005</b>	<b>-208 932</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	6 199	-43 377
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	89 818	109 704
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-303 731	89 150
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	191 273	-961 184
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 267 564</b>	<b>-1 014 639</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	-66 581	0
Förvärv av inventarier	0	-50 731
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-66 581</b>	<b>-50 731</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	390 736	0
Amortering långfristiga lån	-995 988	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-605 252</b>	<b>0</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>595 731</b>	<b>-1 065 370</b>
Likvida medel vid årets början	2 264 761	3 330 130
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 860 492</b>	<b>2 264 761</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Redovisningsprinciper**

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

#### **Värderingsprinciper m.m.**

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

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

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

#### **Fastighetsskatt / Fastighetsavgift**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### **Fond för yttre underhåll**

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

## Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyror	2019	2018
	<b>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</b>		
	Årsavgifter bostäder	5 315 292	5 315 292
	Hysesintäkter bostäder	157 044	157 044
	Hysesintäkter lokaler	1 958 027	1 868 835
	Hysesintäkter garage och p-platser	182 840	163 540
	Hysesintäkter förråd	14 650	14 650
	Bredbands intäkter	73 260	132 192
	Kabel-TV	172 620	173 040
	Överlåtelseavgifter	10 309	7 930
	Pantsättningskostnader	4 145	8 141
	Övriga intäkter	9 464	7 822
	<b>Summa årsavgifter och hyror</b>	<b>7 897 651</b>	<b>7 848 486</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag</i>		
	Fakturerade kostnader	19 574	9 000
	Övriga intäkter och ersättningar	3 130	3 130
	Försäkringsersättningar	0	44 800
	<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>22 704</b>	<b>56 930</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Fastighetsskötsel	193 445	182 145
	Städ samt entrémattor	147 870	162 963
	Snöröjning & sandning	72 868	74 425
	Yttre skötsel	77 091	118 620
	El	279 173	327 600
	Fjärrvärme	1 428 997	1 324 807
	Driftkostnader fjärrvärme	8 759	58 720
	Vatten	231 396	240 085
	Sophämtning	145 050	130 641
	Bredband och Kabel-TV	230 307	285 553
	Reparationer inkl förbrukningsmatl och invent.	534 346	375 404
	Underhållsatgärder	2 012 734	3 564 070
	Fastighetsförsäkring	96 174	75 045
	Fastighetavgift bostäder	154 005	139 048
	Fastighetsskatt lokaler	105 703	84 110
	Övriga driftkostnader	29 190	2 635
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>5 747 108</b>	<b>7 145 871</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Trivselkostnader, styrelsemöten etc.	40 701	40 825
	Ekonomisk förvaltning	187 062	186 500
	Revisionsarvode	26 363	30 399
	Konsultarvode	47 326	109 147
	Medlemsavgift organisationer	14 140	13 900
	Inkassokostnader	2 648	2 056
	Övriga administrationskostnader	67 797	37 572
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>386 037</b>	<b>420 399</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Styrelsearvoden	139 900	136 500
	Sociala kostnader	43 831	41 510
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>183 731</b>	<b>178 010</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	167 804 723	167 804 723
	Inköp	66 581	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 871 304	167 804 723
	Ingående avskrivningar	-19 064 907	-17 163 691
	Årets avskrivningar	-1 900 934	-1 901 216
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 965 841	-19 064 907
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>146 905 463</b>	<b>148 739 816</b>
	Redovisat värde byggnader	63 805 817	64 548 465
	Redovisat värde fastsförbätt och markinv.	18 447 886	19 539 591
	Redovisat värde mark	64 651 760	64 651 760
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>146 905 463</b>	<b>148 739 816</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	174 850 000 86 220 000	138 411 000 77 136 000
<b>Not 8</b>	<b>Inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	679 008	628 277
	Inköp	0	50 731
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>679 008</b>	<b>679 008</b>
	Ingående avskrivningar	-557 887	-544 539
	Årets avskrivningar	-14 672	-13 348
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-572 559</b>	<b>-557 887</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>106 449</b>	<b>121 121</b>
<b>Not 9</b>	<b>Installationer</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	593 528	593 528
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>593 528</b>	<b>593 528</b>
	Ingående avskrivningar	-341 886	-312 210
	Årets avskrivningar	-29 676	-29 676
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-371 562</b>	<b>-341 886</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>221 966</b>	<b>251 642</b>

## NOTER

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsförsäkring	97 858	62 902
	Fastighets förvaltning	44 038	42 964
	Bredband	10 512	10 512
	Kabel-TV	39 613	41 245
	Övriga förutbetalda kostnader	23 584	42 421
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>215 605</b>	<b>200 044</b>

Not 11	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	1 983 952	421 008
	Amortering efter 5 år	36 718 558	39 277 490
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>38 702 510</b>	<b>39 698 498</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019- 12-31
Stadshypotek 129885	2020-10-16	0,43	495 988	9 919 748
Stadshypotek 54071	2020-09-30	0,95		14 750 000
Swedbank 285 392 540-8	2022-06-22	0,71		14 528 750
<b>Summa</b>			<b>495 988</b>	<b>39 198 498</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>495 988</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>38 702 510</b>

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupet styrelsearvode inkl soc. avg	183 331	178 988
	Upplupna räntekostnader	57 051	59 578
	Upplupen fjärrvärme kostnad	204 343	172 655
	Upplupen el kostnad	25 024	41 776
	Upplupen sophämtning	11 992	4 305
	Upplupet revisionsarvode	23 000	23 000
	Övriga upplupna kostnader	114 226	15 889
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	784 003	739 761
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 402 970</b>	<b>1 235 952</b>

## NOTER

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	59 500 000	59 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>59 500 000</b>	<b>59 500 000</b>

Stockholm 2020-05-01



Sonja Östlund



Misa Asp



Johan Rydström



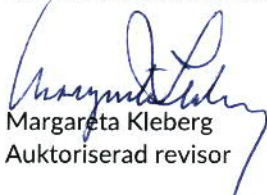
Gunilla Elam

Svante Nilsson



Anna Liljegren Rasing

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/5 2020.



Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Galjonsbilden 22/32 för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.





## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Galjonsbilden 22/32 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 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 8 maj 2020



Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor







GALJONSBILDEN 22|32