



2018/2019

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Galjonen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Galjonen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2018 - 30 juni 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2036.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-15 och nuvarande stadgar registrerades 2004-10-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

John Carl Markus Jonsson	Ordförande
Lena Caroline Dagerstål	Kassör
Erik Gustav Frisk	Ledamot
Irina Heinonen	Ledamot
Thomas Vilhelm Brisgård	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lena Caroline Dagerstål.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Kleberg	Auktoriserad Extern	BDO
-------------------	---------------------	-----

Valberedning

Oliver Larsson
Elisabet Salin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-12-20.

Extra föreningsstämma hölls 2018-10-28. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Galjonsbilden 30	2006	Stockholm
Galjonsbilden 31	2006	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1944 och 1947 och består av 2 flerbostadshus.

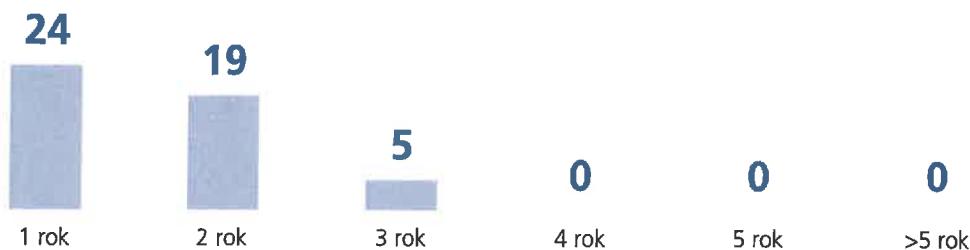
Fastigheternas värdeår är 1944 och 1947.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 484 m², varav 2 102 m² utgör lägenhetsyta och 382 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet

Kommentar

Renovering projektet leds av medlemmar

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Hyreslägenhet	2019	Underhåll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Parkeringsplatserna	2020	Måla nya p-platser, Installera elstolpar
Balkongreovering	2020	Eventuellt gjuta nya bottenplattor.
Takreovering	2020	En takreovering kommer göras där vi byter ut vindskivor samt trasiga tegelpannor. Eventuellt takmålning i 11-13

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

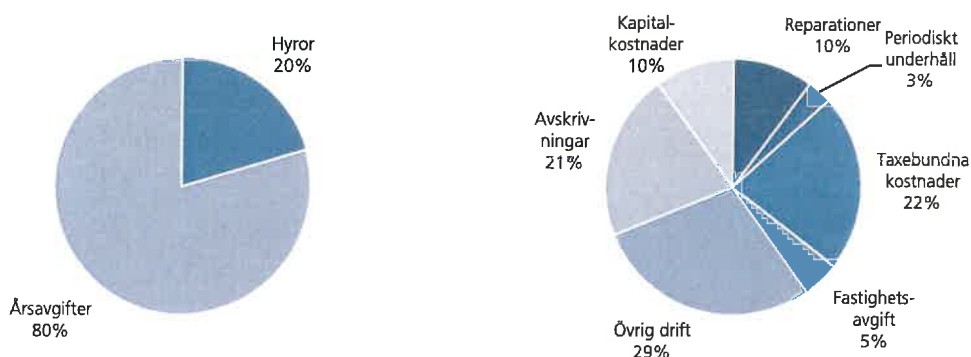
Avtal	Leverantör
SBC	Fastighets- och ekonomisk förvaltning
Gröndals mark och parkskötsel	Markskötsel
Gröndals mark och parkskötsel	Snöröjning
ASJ Städservice AB	Städning
Fortum Markets AB	El
Fortum Markets AB	Värme
Stockholm Stad	Vatten
Stockholm Stad	Sophämtning
Återvinningsbolaget i Stockholm	Sophämtning/Grovsopor
Brandsäkra	Systematiskt brandskyddsarbete
Com hem	TV
ASJ Hemservice	Lokalvård

Föreningens ekonomi

	2018-2019	2017-2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 176 340	723 339
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 884 679	1 898 035
Finansiella intäkter	59	64
Minskning kortfristiga fordringar	10 781	0
Medlemsinsatser	2 615 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	243 830
	4 510 519	2 141 929
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 371 294	1 218 811
Finansiella kostnader	201 887	257 886
Ökning av kortfristiga fordringar	0	212 231
Minskning av långfristiga skulder	500 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	33 775	0
	2 106 957	1 688 928
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 579 902	1 176 340
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 403 562	453 001

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Försäljning av hyreslägenhet Sjöbjörnsvägen 15B

Installerat ny fettavskiljare i anslutning till restauranglokal

Anlitat teknisk förvaltning

Renovering hyreslägenhet Sjöbjörnsvägen 13

Dragit in fiber i fastigheterna

Antagit nya stadgar

Justering av fläkt i 15

Fuktskada mellan våningsplan port 15A till källarlägenhet 15D

Vattenskada radiator i port 13

Vattenskada kök i port 15C

Flytt av elstigar i 15B i samband med renovering

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st

Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62

Tillkommande medlemmar: 22

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70

Flerårsöversikt

Nyckeltal	18/19	17/18	16/17	15/16
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	768	760	761	772
Hyror/m ² hyresrättsyta	578	644	658	912
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 656	8 915	8 915	9 050
Elkostnad/m ² totalyta	22	19	23	21
Värmekostnad/m ² totalyta	129	142	153	114
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	18	17	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	81	104	130	155
Soliditet (%)	69	66	67	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-107	-5	-844	39
Nettoomsättning (tkr)	1 867	1 896	1 903	1 907

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 102 m² bostäder och 382 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	38 207 101	950 000	0	37 257 101
Upplåtelseavgifter	4 279 826	1 665 000	0	2 614 826
Fond för yttre underhåll	547 415	140 577	-206 472	613 310
S:a bundet eget kapital	43 034 342	2 755 577	-206 472	40 485 237
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 718 073	-140 577	201 509	-4 779 006
Årets resultat	-107 296	-107 296	4 963	-4 963
S:a ansamlad förlust	-4 825 369	-247 873	206 472	-4 783 968
S:a eget kapital	38 208 973	2 507 704	0	35 701 269

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-107 296
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 577 497
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-140 577
summa balanserat resultat	-4 825 370

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

62 505
-4 762 865

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2018-2019	2017-2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 867 064	1 896 074
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 615	1 961
Summa rörelseintäkter		1 884 679	1 898 035
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 012 141	-928 404
Övriga externa kostnader	Not 5	-292 031	-230 830
Personalkostnader	Not 6	-67 123	-59 576
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-418 852	-426 364
Summa rörelsekostnader		-1 790 147	-1 645 175
RÖRELSERESULTAT		94 532	252 859
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59	64
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 887	-257 886
Summa finansiella poster		-201 828	-257 822
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-107 296	-4 963
ÅRETS RESULTAT		-107 296	-4 963

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-06-30	2018-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	51 908 302	52 327 155
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		51 908 302	52 327 155
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 908 302	52 327 155
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		18 936	16 522
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 783 583	1 392 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	625	0
Summa kortfristiga fordringar		3 803 144	1 408 863
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		17	1 517
Summa kassa och bank		17	1 517
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 803 161	1 410 380
SUMMA TILLGÅNGAR		55 711 464	53 737 535

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 486 927	39 871 927
Fond för yttre underhåll	Not 12	547 415	613 310
Summa bundet eget kapital		43 034 342	40 485 237
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 718 073	-4 779 006
Årets resultat		-107 296	-4 963
Summa fritt eget kapital		-4 825 369	-4 783 968
SUMMA EGET KAPITAL		38 208 973	35 701 269
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 833 333	4 833 333
Summa långfristiga skulder		4 833 333	4 833 333
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 916 667	12 416 667
Leverantörsskulder		309 703	75 668
Skatteskulder		176 762	171 096
Övriga skulder		55 107	73 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	210 919	466 295
Summa kortfristiga skulder		12 669 158	13 202 933
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 711 464	53 737 535

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2018-2019	2017-2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20-50 år	20-50 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018-2019	2017-2018
Årsavgifter	1 485 972	1 470 453
Hyror bostäder	145 397	184 657
Hysesbortfall	0	-1 765
Hyror lokaler momspliktiga	165 507	163 615
Hyror garage/parkering moms	4 800	4 800
Hyror garage/parkering	65 360	63 600
Överlåtelse/pantsättning	0	10 688
Öresutjämning	28	26
	1 867 064	1 896 074

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018-2019	2017-2018
Fakturerade kostnader	17 250	0
Övriga intäkter	365	1 961
	17 615	1 961

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	6 279	0
	Fastighetsskötsel beställning	11 731	11 656
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	6 324	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	6 711
	Snöröjning/sandning	22 290	7 175
	Städning entreprenad	29 322	23 655
	Städning enligt beställning	4 272	0
	Myndighetstillsyn	2 260	1 110
	Gård	3 588	11 548
	Förbrukningsmateriel	481	560
	Brandskydd	56 693	6 148
		143 241	68 563
Reparationer			
	Brf Lägenheter	55 685	0
	Tvättstuga	0	17 594
	Sophantering/återvinning	44 161	0
	Lås	252	430
	VVS	19 260	5 400
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 806
	Ventilation	39 246	0
	Elinstallationer	9 848	10 096
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 873
	Vattenskada	32 729	0
		201 182	37 199
Periodiskt underhåll			
	Byggnad	43 605	98 400
	Hyreslägenheter	0	60 102
	VVS	0	47 970
	Bredband	18 899	0
		62 505	206 472
Taxebundna kostnader			
	El	55 439	47 264
	Värme	319 470	352 332
	Vatten	37 170	44 065
	Sophämtning/renhållning	31 446	38 590
		443 524	482 250
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	38 204	37 829
	Självrisk	22 700	0
	Kabel-TV	10 100	10 016
		71 004	47 845
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	90 686	86 076
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 012 141	928 404

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Kreditupplysning	0	297
	Medlemsinformation	408	0
	Tele- och datakommunikation	550	438
	Juridiska åtgärder	44 098	0
	Inkassering avgift/hyra	850	3 825
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	34 204	30 996
	Föreningskostnader	0	1 200
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 146
	Studieverksamhet	4 323	0
	Förvaltningsarvode	115 595	138 558
	Förvaltningsarvoden övriga	11 524	12 460
	Administration	51 731	15 258
	Konsultarvode	22 264	19 563
	Föreningsavgifter	6 482	7 091
		292 031	230 830

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	45 334
	Sociala kostnader	7 123	14 242
		67 123	59 576

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018-2019	2017-2018
	Byggnad	252 858	252 858
	Förbättringar	165 994	165 994
	Inventarier	0	7 512
		418 852	426 364

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-06-30	2018-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	54 975 021	54 975 021
	Utgående anskaffningsvärde	54 975 021	54 975 021
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 647 866	-2 229 014
	Årets avskrivningar enligt plan	-418 852	-418 852
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 066 719	-2 647 866
	Planenligt restvärde vid årets slut	51 908 302	52 327 155
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 736 000	21 736 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 257 000	19 789 000
	Taxeringsvärde mark	24 602 000	17 401 000
		46 859 000	37 190 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	44 400 000	35 000 000
	Lokaler	2 459 000	2 190 000
		46 859 000	37 190 000
Not 9	INVENTARIER	2019-06-30	2018-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	108 157	108 157
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	108 157	108 157
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-108 157	-100 645
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-7 512
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-108 157	-108 157
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-06-30	2018-06-30
	Skattekonto	203 698	217 518
	Klientmedel hos SBC	3 579 885	1 174 823
		3 783 583	1 392 341
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-06-30	2018-06-30
	Arvode ekonomisk förvaltning	625	0
		625	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-06-30	2018-06-30
	Vid årets början	613 310	246 256
	Reservering enligt stadgar	140 577	111 570
	Reservering enligt stämmobeslut	0	457 430
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-206 472	-201 946
	Vid årets slut	547 415	613 310

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-06-30	2019-06-30	2018-06-30	ändringsda g
	Swedbank	0,840 %	4 833 334	4 833 334	Rörligt
	Swedbank	0,830 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
	Swedbank	0,880 %	4 850 000	5 350 000	Rörligt
	Swedbank	1,560 %	4 833 333	4 833 333	2021-03-25
	Swedbank	0,880 %	1 233 333	1 233 333	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		16 750 000	17 250 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 916 667	-12 416 667	
			4 833 333	4 833 333	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 250 000 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-06-30	2018-06-30
	Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-06-30	2018-06-30
	Värme	29 538	262 785
	Arvoden	34 623	34 623
	Sociala avgifter	0	10 877
	Ränta	18 039	14 787
	Avgifter och hyror	128 719	143 222
		210 919	466 295

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Planerat geombörande av egen fjärrvärmecentral våren 2020.

Genombörande av tak och balkonger.

Nya stadgar har antagits efter årets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 28/11 2019


John Carl Markus Jonsson
Ordförande


Lena Caroline Dagerstål
Kassör


Erik Gustav Frisk
Ledamot


Irina Heinonen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 12 / 2019


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Galjonen
Org.nr. 769611-5109

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Galjonen för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30.

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 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionssed 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 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 Galjonen för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30 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:

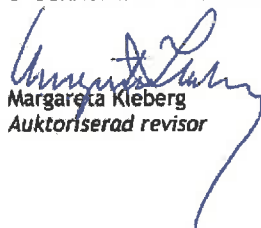
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

STOCKHOLM den 2 december 2019



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019/2020	Utfall 2018/2019	Budget 2018/2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 491 000	1 485 972	1 472 000
Hyror bostäder	132 000	145 397	184 500
Hysesbortfall	0	0	-2 000
Hyror lokaler momspliktiga	167 000	165 507	163 500
Hyror garage/parkering moms	4 000	4 800	4 800
Hyror garage/parkering	64 000	65 360	64 400
Öresutjämning	0	28	0
Fakturerade kostnader	0	17 250	0
Övriga intäkter	0	365	0
	1 858 000	1 884 679	1 887 200
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-7 000	-6 279	0
Fastighetsskötsel beställning	-13 000	-11 731	-15 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-6 324	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-8 000	0	-15 000
Snöröjning/sandning	-16 000	-22 290	-16 000
Städning entreprenad	-25 000	-29 322	0
Städning enligt beställning	-1 000	-4 272	0
Myndighetstillsyn	-2 000	-2 260	0
Gård	-6 000	-3 588	-15 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-481	-5 000
Brandskydd	-7 000	-56 693	0
	-93 000	-143 241	-66 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-38 000	0	-70 000
Brf Lägenheter	0	-55 685	0
Sophantering/återvinning	0	-44 161	0
Lås	0	-252	0
VVS	0	-19 260	0
Ventilation	0	-39 246	0
Elinstallationer	0	-9 848	0
Vattenskada	0	-32 729	0
	-38 000	-201 182	-70 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-43 605	-141 500
Bredband	0	-18 899	0
	0	-62 505	-141 500
Taxebundna kostnader			
El	-50 000	-107 265	-50 000
Värme	-367 000	-500 890	-350 000
Vatten	-45 000	-37 170	-44 000
Sophämtning/renhållning	-41 000	-31 446	-40 000
	-503 000	-676 771	-484 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-40 000	-38 204	-40 000
Självrisk	0	-22 700	0
Kabel-TV	-11 000	-10 100	-10 500
	-51 000	-71 004	-50 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-87 000	-87 996	-86 900
	-87 000	-87 996	-86 900

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	0
Medlemsinformation	0	-408	0
Tele- och datakommunikation	-1 000	-550	-500
Juridiska åtgärder	0	-44 098	0
Inkassering avgift/hyra	0	-850	-4 000
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-33 000	-34 204	-31 500
Föreningskostnader	-2 000	0	-1 500
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	-1 000
Studieverksamhet	0	-4 323	0
Förvaltningsarvode	-146 000	-115 595	-143 500
Förvaltningsarvodena övriga	-14 000	-11 524	-15 000
Administration	-11 000	-51 731	-15 000
Konsultarvode	0	-22 264	0
Föreningsavgifter	-8 000	-6 482	-7 000
	-218 000	-292 031	-219 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-35 000	-25 377	-34 600
Arbetsgivaravgifter	-11 000	-7 123	-10 900
	-46 000	-32 500	-45 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-253 000	-252 858	-252 900
Förbättringar	-166 000	-165 994	-166 000
	-419 000	-418 852	-418 900
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 455 000	-1 986 080	-1 582 300
RÖRELSERESULTAT	403 000	-101 402	304 900
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	59	0
Låneräntor	-286 000	-201 485	-285 500
Räntekostnader skattekonto	0	-402	0
Övriga räntekostnader	-1 000	0	-500
	-287 000	-201 828	-286 000
RESULTAT	116 000	-303 230	18 900