

# Årsredovisning 2018

## BRF GALOPPEN 30 OCH 31 702002-9273

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

PC  
S. Au SE  
PM

## 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.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1972-10-26.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Galoppen 30 och Galoppen 31 på adressen Ålstensgatan 22 i Bromma. Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 1 149 kvm och 2 lokaler om 203 kvm.

Fastigheten byggdes 1927. Totalrenovering utfördes under åren 1989-1991, vilken inkluderade nya källarlokalerna och två nya etagevåningar. Omfattande fasad och takarbeten genomfördes. Samtidigt gjordes stambyten och installerades nya elstammar.

År 2005 installerades bergvärme. År 2008 förbättrades ventilationen märkbart då tilluft och mekanisk frånluft installerades i samtliga lägenheter och lokaler. År 2015 genomfördes en omfattande takrenovering och målning av fönster. 2017 installerades fiberanslutning i samtliga lägenheter och lokaler.

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Styrelsens sammansättning

Per-Anders Melin	Ordförande
Sofia Erlandsson	Styrelsesuppleant
Ann-Charlotte Mannervik	Styrelsemedlem
Peter Carlén	Styrelsemedlem
Anders Öhrnell	Kassör

#### Valberedning

Martin Lundhagen och Sofia Erlandsson.

#### Firmateckning

Firman tecknas i förening av Per-Anders Mellin (ordförande) och Anders Öhrnell (kassör)

#### Revisorer

Rävisor AB Revisor

d-lu  
SE PC  
PM

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

Under 2018 har nytt plåttak lagts på läckande vindskupa.

Planerade underhåll

Under våren 2019 planeras lagning och målning av samtliga utvändiga fönsterinramningar. Under hösten upprustning av södra lokalen där glasmästeriet nu är inrymt.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Övrig verksamhetsinformationTeknisk förvaltning

Ansvarig för tekniska förvaltningen är Per-Anders Mellin (ordf. Galoppen 30 och 31) tillsammans med sittande styrelse.

Ekonomi

Inga avgiftshöjningar har påförts under 2018 och inga höjningar planeras under 2019.

Styrelsens strategi för 2018 har varit att amortera så mycket som möjligt. Detta kommer att gälla även för 2019 då räntenivån fortfarande kommer att vara låg och extra utrymme ges för amorteringar.

Föreningen har vid årets slut lån om 5 100 000 kr. Under året har 150 000 kr amorterats.

Fastighetens taxeringsvärde år 2018 är 20 192 000 kr. varav byggnadsvärdet är 11 192 000 kr. och markvärdet är 9 000 000 kr.

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen är 21 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

**Flerårsöversikt**

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 020	1 023	1 008	1 015
Resultat efter fin. poster	131	146	196	-990
Soliditet, %	1	-4	-4	-7
Yttre fond	854	793	733	675
Taxeringsvärde	20 192	20 192	20 192	19 216
Bostadsyta, kvm	1 149	1 149	1 149	1 149
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	734	734	734	734
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 439	4 569	4 787	4 961
Genomsnittlig skuldränta, %	1,79	1,68	1,92	2,27
Belåningsgrad, %	107,94	110,00	114,09	117,08

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

**Förändringar i eget kapital**

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	30	-	-	30
Fond, yttre underhåll	793	-	61	854
Uppskrivningsfond	871	-	-	871
Balanserat resultat	-1 895	146	-61	-1 810
Årets resultat	146	-146	131	131
<b>Eget kapital</b>	<b>-55</b>	<b>0</b>	<b>131</b>	<b>76</b>

**Resultatdisposition**


Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 810
Årets resultat	131
<b>Totalt</b>	<b>-1 679</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-1 679
	<b>-1 679</b>

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

Ed-lu  
 PM SE PC  


## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 020	1 023
Rörelseintäkter		-0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 020</b>	<b>1 023</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-549	-604
Övriga externa kostnader	7	-124	-62
Personalkostnader	8	0	-1
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-123	-119
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-796</b>	<b>-786</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>224</b>	<b>236</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-93	-90
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-93</b>	<b>-90</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>131</b>	<b>146</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>131</b>	<b>146</b>

J-Cu  
 SE  
 PM

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	4 725	4 773
Maskiner och inventarier	11	166	241
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 891</b>	<b>5 014</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 891</b>	<b>5 014</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		6	9
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	57	52
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>64</b>	<b>61</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		398	337
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>398</b>	<b>337</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>462</b>	<b>398</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>5 352</b>	<b>5 413</b>

d-a m  
 SE PC  
 Pm d

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		30	30
Uppskrivningsfond		871	871
Fond för yttre underhåll		854	793
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 755</b>	<b>1 694</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 810	-1 895
Årets resultat		131	146
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 679</b>	<b>-1 749</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>76</b>	<b>-55</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	5 100	5 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 100</b>	<b>5 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		64	115
Skatteskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder		-0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	112	102
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>176</b>	<b>218</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>5 352</b>	<b>5 413</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Galoppen 30 och 31 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	5-6,67 %
Maskiner och inventarier	6,67-20 %

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.

#### Underhåll

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförandet av underhållet för föreningens fastighet och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhåller av föreningens fastighet.

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 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 långfristiga skulder.

### Not 2, Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter, lokaler	173	178
Hysesintäkter, p-platser	7	5
Intäktsreduktion	-3	-4
Årsavgifter, bostäder	843	843
<b>Summa</b>	<b>1 020</b>	<b>1 023</b>



<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Besiktning och service	12	10
Fastighetsskötsel	0	1
Städning	14	15
Trädgårdsarbete	34	35
Övrigt	5	0
<b>Summa</b>	<b>65</b>	<b>60</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Reparationer	127	175
<b>Summa</b>	<b>127</b>	<b>175</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsel	125	112
Sophämtning	24	30
Uppvärmning	30	51
Vatten	26	25
<b>Summa</b>	<b>204</b>	<b>218</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsförsäkringar	18	22
Fastighetsskatt	31	30
Tomträttsavgälder	97	97
Övrigt	8	2
<b>Summa</b>	<b>153</b>	<b>152</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Förbrukningsmaterial	21	2
Juridiska kostnader	25	0
Kameral förvaltning	43	40
Revisionsarvoden	6	5
Övriga förvaltningskostnader	29	16
<b>Summa</b>	<b>124</b>	<b>62</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Övriga personalkostnader	0	1
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

d-CH  
 SE  
 PM

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	93	90
<b>Summa</b>	<b>93</b>	<b>90</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>7 375</b>	<b>7 375</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>7 375</b>	<b>7 375</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 602</b>	<b>-2 555</b>
Årets avskrivning	-48	-48
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 650</b>	<b>-2 602</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>4 725</b>	<b>4 773</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>222</i>	<i>222</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	11 192	11 192
Taxeringsvärde mark	9 000	9 000
<b>Summa</b>	<b>20 192</b>	<b>20 192</b>

<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 143</b>	<b>1 053</b>
Inköp	0	90
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 143</b>	<b>1 143</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-902</b>	<b>-831</b>
Avskrivningar	-76	-71
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-977</b>	<b>-902</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>166</b>	<b>241</b>

<b>Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Försäkringspremier	13	15
Förvaltning	9	8
Tomträtt	24	24
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	4
<b>Summa</b>	<b>57</b>	<b>52</b>

<b>Not 13, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken	2023-10-30	1,82 %	750	900
Handelsbanken	2019-09-01	1,57 %	850	850
Handelsbanken	2022-10-30	1,81 %	400	400
Stadshypotek	2022-09-30	1,88 %	300	300
Stadshypotek	2020-04-30	1,59 %	1 600	1 600
Stadshypotek	2020-06-01	1,87 %	1 200	1 200
<b>Summa</b>			<b>5 100</b>	<b>5 250</b>

<b>Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
El	16	14
Förutbetalda avgifter/hyror	86	85
Städning	1	1
Utgiftsräntor	8	1
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	1
<b>Summa</b>	<b>112</b>	<b>102</b>

<b>Not 15, Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	6 732	6 732
<b>Summa</b>	<b>6 732</b>	<b>6 732</b>

## Underskrifter

BROMMA, 2019-02-14

Ort och datum

Per-Anders Melin

Per-Anders Melin  
Ordförande

Sofia Erlandsson

Sofia Erlandsson  
Styrelsesuppleant

Ann-charlotte Mannervik

Ann-charlotte Mannervik  
Styrelsemedlem

Peter Carlén

Peter Carlén  
Styrelsemedlem

Anders Öhrnell

Anders Öhrnell  
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-02-18

David Walman  
Rävisor AB  
Revisor

David Walman

## REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Galoppen 30 och 31  
Organisationsnummer 702002-9273**

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Galoppen 30 och 31 för år 2018.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Galoppen 30 och 31 för år 2018.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2019-02-18



Rävisor AB  
David Walman  
Revisor