

2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Galeasen Linnéstaden



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Galeasen Linnéstaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2020 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Långgatornas samfällighetsförening. Föreningens andel är 33,3 procent. Samfälligheten förvaltar garage.

Styrelsen

Sari Birgit Siirilä	Ordförande
Hossein Abdi	Ledamot
Anette Jensvang	Ledamot
Lars Marcus Josefsson	Ledamot
Vedran Muskic	Ledamot
Bo Pettersson	Ledamot
Patricia Reschiglian	Ledamot
Anders Liden	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Emil Berglund	Ordinarie Extern	Moore Ranby KB
Anders Haglind	Suppleant Extern	Moore Ranby KB

Valberedning

Paul Mäkelä	
Ann Samuelsson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MASTHUGGET 5:11	2000	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1977 och består av 2 flerbostadshus.

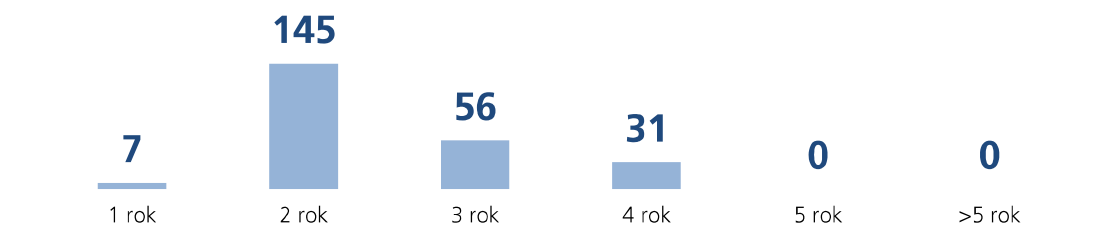
Värdeåret är 1978.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 16 733 m², varav 15 939 m² utgör boyta och 794 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 217 lägenheter med bostadsrätt samt 22 lägenheter och 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	60 m ²	2022-03-31
Butik	153 m ²	2023-02-28
Hudbehandling	102 m ²	2022-02-28

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Relining källare	2021
VVC Värmerör & handukstorkare	2021
Underhåll av tak, fasad och balkonger	2019 - 2020
Förstärkning av källarförråd	2019
Belysning i trappor och korridorer	2017
Upprustning av gård och grönytor	2013 - 2017
Byte av fönster	2011 - 2012
Byte till säkerhetsdörrar	2009
Upprustning av hissar och trapphus	2009
Renovering av badrum (ej stambyte)	2002

Planerat underhåll	År
Byte av elsystem	2028
Stambyte	2028
Byte av hissar	2038

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV	Tele2
Ekonomiadministration	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Teknisk förvaltn, fastighetsskötsel och städ	Bredablick
Energitjänstavtal (värme)	Göteborg Energi
El	Göteborg Energi DinEl
Avfallshantering	Renova
Avfallshantering	IL Recycling
Hisservice	Thyssengrupp Elevator
Störningsjour	Securitas
Parkering	Robur AB
Fiber	iTUX

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stark.

Under 2021 har föreningen minskat lånen med 9 Miljoner SEK genom försäljning av en hyresrätt samt att tak, fasad och balkongunderhållet som avslutades i slutet av 2020 hade en lägre kostnad än planerat. Årets stora underhåll med VVC och Relining i våra rör, ca 7 msek, har vi kunnat hantera utan att ta upp ytterligare lån.

Idag har vi en skuld på 4226 kr/kvm och en skuldkvot på 5,0. Generellt så gäller att en skuld på under 5000 kr/kvm och en skuldkvot på under 5 är tecken på en förening med mycket god ekonomi. Genomsnittlig räntekostnad är 0,44 %.

Med tanke på att föreningen äger ett antal hyreslägenheter som säljs alltefter som kontrakten sägs upp så är vi, i vår storleksklass, en av de ekonomiskt starkaste föreningarna i Göteborg.

Föreningen hade den 31 december 22 hyreslägenheter. 1 lägenhet har avyttrats under året.

Enligt vår bokföringsmetod för renoveringar som inte får balanseras kommer resultatet för 2021, pga. VVC och Reliningprojektet, att vara kraftigt negativt.

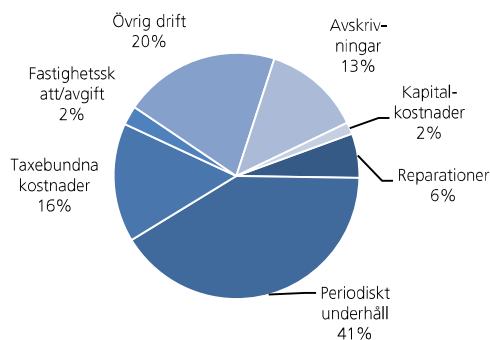
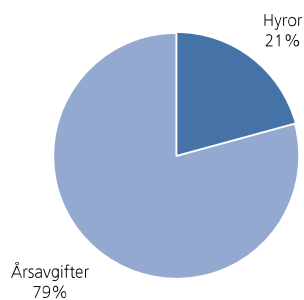
Vi har inga planerade stora renoveringar förrän 2028 och på grund av vår starka ekonomi har styrelsen beslutat att genomföra en avgiftssänkning på 8% från och med 2022.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2022-01-01 med 8 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 579 212	6 374 722
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	12 349 334	12 768 001
Finansiella intäkter	126	160
Minskning kortfristiga fordringar	0	35 232
Medlemsinsatser	4 250 000	0
Kapitaltillskott	0	2 937 443
Ökning av långfristiga skulder	0	25 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	898 598	0
	17 498 058	40 740 836
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	14 707 150	30 707 405
Finansiella kostnader	265 493	396 688
Ökning av materiella anläggningstillgångar	236 728	35 675
Ökning av långfristiga fordringar	350 000	0
Ökning av kortfristiga fordringar	52 186	0
Minskning av långfristiga skulder	9 000 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	4 396 577
	24 611 557	35 536 345
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 465 713	11 579 212
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-7 113 500	5 204 491

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har under året genomfört renoveringar av vissa varmvattenrör, VVC, och avloppsrör i källaren, relining.

Vi har tidigare haft vattenskador som orsakas av varmvattenledningarna som går in i lägenheterna, vi har gjort en renovering av dessa och i samband med det varit tvungna att ta bort vattnet från de tidigare handukstorkarna. Vi har därför installerat nya elektriska handukstorkar där medlemmen så önskade.

Vi har haft vissa tomma lokaler där vi har börjat undersöka möjligheten att ombilda vissa av dem till lägenheter och vissa till föreningslokaler. Vi hoppas att detta arbete skall kunna avslutas under 2022.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 217 st

Överlåtelse under året: 31 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 308

Tillkommande medlemmar: 55

Avgående medlemmar: 52

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 311

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	686	685	682	632
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 008	1 109	1 110	1 019
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 226	4 859	3 099	3 147
Elkostnad/m ² totalyta	15	15	16	20
Värmekostnad/m ² totalyta	88	87	86	81
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	29	24	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	16	24	23	26
Soliditet (%)	69	66	76	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 852	-20 563	-10 937	729
Nettoomsättning (tkr)	12 310	12 570	12 490	11 938

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 15 939 m² bostäder och 794 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	94 788 655	512 019	0	94 276 636
Upplåtelseavgifter	62 666 514	3 737 981	0	58 928 533
Kapitaltillskott	2 937 443	0	0	2 937 443
Fond för yttre underhåll	3 739 800	0	740 800	2 999 000
S:a bundet eget kapital	164 132 412	4 250 000	740 800	159 141 612
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-18 254 363	0	-21 304 051	3 049 688
Årets resultat	-4 852 076	-4 852 076	20 563 251	-20 563 251
S:a ansamlad förlust	-23 106 439	-4 852 076	-740 800	-17 513 563
S:a eget kapital	141 025 973	-602 076	0	141 628 049

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 852 076
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 254 363
summa balanserat resultat	-23 106 439

Styrelsen föreslår följande disposition:	
extra reservering till fond för yttre underhåll	-3 739 800
av fond för yttre underhåll ianspråkta	3 739 800
att i ny räkning överförs	-23 106 439

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	12 309 720	12 570 060
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 614	197 941
Summa rörelseintäkter		12 349 334	12 768 001
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-13 538 320	-29 723 387
Övriga externa kostnader	Not 5	-743 452	-470 204
Personalkostnader	Not 6	-425 378	-513 814
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 228 893	-2 227 318
Summa rörelsekostnader		-16 936 043	-32 934 724
RÖLSERESULTAT		-4 586 709	-20 166 723
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		126	160
Räntekostnader och liknande resultatposter		-265 493	-396 688
Summa finansiella poster		-265 367	-396 528
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 852 076	-20 563 251
ÅRETS RESULTAT		-4 852 076	-20 563 251

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	198 939 488	201 152 178
Maskiner	Not 9	25 567	32 702
Inventarier	Not 10	254 109	26 448
Summa materiella anläggningstillgångar		199 219 164	201 211 328
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		625 888	275 888
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		631 888	281 888
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		199 851 052	201 493 216
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		180	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	4 527 419	11 508 793
Summa kortfristiga fordringar		4 527 599	11 508 913
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		752	80 752
Summa kassa och bank		752	80 752
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 528 351	11 589 664
SUMMA TILLGÅNGAR		204 379 402	213 082 881

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		157 455 169	153 205 169
Kapitaltillskott		2 937 443	2 937 443
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 739 800	2 999 000
Summa bundet eget kapital		164 132 412	159 141 612
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-18 254 363	3 049 688
Årets resultat		-4 852 076	-20 563 251
Summa ansamlad förlust		-23 106 439	-17 513 563
SUMMA EGET KAPITAL		141 025 973	141 628 049
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14, 15	60 000 000	69 000 000
Leverantörsskulder		1 623 226	993 307
Skatteskulder		34 994	28 674
Övriga skulder		1 523	139 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 693 688	1 293 211
Summa kortfristiga skulder		63 353 430	71 454 832
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		204 379 402	213 082 881

Noter

Belopp anges i svenska 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 och förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Hissanläggning	40 år	40 år
Port/säkerhetsdörr	100 och 133 år	100 och 133 år
Fönster	50 år	50 år
Maskiner	5 år	5 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
Årsavgifter	9 741 951	9 719 727
Hyror bostäder	2 026 448	2 101 365
Hyror lokaler momspliktiga	261 529	346 362
Hyror lokaler	266 058	363 183
Samfällighetsintäkter	0	90 000
Hysesrabatt	0	-50 600
Parkering	13 710	0
Öresutjämning	24	22
	12 309 720	12 570 060

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	10 480	0
	Försäkringsersättning	27 534	196 420
	Övriga intäkter	1 600	1 521
		39 614	197 941

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	1 389 745	1 396 334
	Fastighetskötsel beställning	60 243	39 363
	Fastighetskötsel gård beställning	734	7 989
	Snöröjning/sandning	115 455	11 196
	Städning entreprenad	24 708	296 048
	Mattvätt/Hyrmattor	68 926	65 587
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	248 795
	Hissbesiktning	13 495	13 313
	Bevakning	0	3 434
	Gemensamma utrymmen	1 724	0
	Garage/parkering	1 918	171
	Gård	19 188	4 859
	Serviceavtal	131 460	127 013
	Förbrukningsmateriel	68 618	6 977
	Störningsjour och larm	49 080	50 171
	Brandskydd	22 952	28 189
		1 968 245	2 299 439
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	193 135	0
	Hyseslägenheter	0	365 237
	Brf Lägenheter	98 686	49 641
	Lokaler	203 643	634
	Tvättstuga	48 169	70 970
	Källare	0	38 166
	Entré/trapphus	23 237	45 954
	Lås	42 470	27 199
	VVS	109 283	76 406
	Ventilation	28 841	38 542
	Elinstallationer	90 175	17 628
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	17 203	8 116
	Bredband	6 569	11 782
	Hiss	7 329	96 330
	Fönster	4 782	0
	Balkonger/altaner	0	81 000
	Mark/gård/utemiljö	3 421	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	238 637
	Vattenskada	122 363	206 567
		999 306	1 372 807

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	9 839	0
	Hyseslägenheter	211 600	0
	Lokaler	85 456	0
	VVS	5 555 039	124 627
	Värmeanläggning	166 189	0
	Ventilation	186 596	0
	Hiss	0	13 365
	Tak	361 971	22 222 803
	Balkonger/altaner	32 350	0
	Mark/gård/utemiljö	458 398	0
		7 067 439	22 360 796
	Taxebundna kostnader		
	El	246 758	249 209
	Värme	1 465 040	1 461 004
	Vatten	474 381	478 813
	Sophämtning/renhållning	466 415	434 122
	Grovsopor	33 054	18 743
		2 685 649	2 641 891
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	244 446	222 224
	Självrisk	0	65 100
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	199 815
	Kabel-TV	139 010	137 559
	Bredband	6 389	3 119
		389 845	627 817
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	427 837	420 637
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	13 538 320	29 723 387
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	14 065	11 946
	Tele- och datakommunikation	28 112	23 367
	Juridiska åtgärder	190 529	35 105
	Inkassering avgift/hyra	3 565	2 700
	Hysesförluster	60	0
	Revisionsarvode extern revisor	44 783	44 783
	Föreningskostnader	2 183	25 109
	Styrelseomkostnader	9 650	6 316
	Fritids- och trivselkostnader	2 451	1 422
	Förvaltningsarvode	180 784	176 895
	Förvaltningsarvoden övriga	33 247	10 463
	Administration	8 302	18 120
	Korttidsinventarier	0	12 806
	Konsultarvode	207 016	82 568
	Föreningsavgifter	7 964	7 964
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 740	10 640
		743 452	470 204

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	335 000	413 940
	Sociala kostnader	90 378	99 874
		425 378	513 814
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 637 622	1 637 622
	Förbättringar	575 068	575 068
	Maskiner	7 135	5 560
	Inventarier	9 068	9 068
		2 228 893	2 227 318
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	234 497 358	234 497 358
	Utgående anskaffningsvärde	234 497 358	234 497 358
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-33 345 180	-31 132 490
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 212 690	-2 212 690
	Utgående avskrivning enligt plan	-35 557 870	-33 345 180
	Planenligt restvärde vid årets slut	198 939 488	201 152 178
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	42 062 519	42 062 519
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	187 833 667	187 833 667
	Taxeringsvärde mark	280 934 000	280 934 000
		468 767 667	468 767 667
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	461 000 000	461 000 000
	Lokaler	7 767 667	7 767 667
		468 767 667	468 767 667

Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	220 925	185 250
	Nyanskaffningar	0	35 675
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	220 925	220 925
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-188 223	-182 663
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 135	-5 560
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-195 358	-188 223
	Redovisat restvärde vid årets slut	25 567	32 703
Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	173 865	173 865
	Nyanskaffningar	236 728	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	410 593	173 865
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-147 417	-138 349
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 068	-9 068
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-156 485	-147 417
	Redovisat restvärde vid årets slut	254 108	26 448
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	6 000	6 000
		6 000	6 000
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	8 232	8 232
	Momsavräkning	54 226	0
	Klientmedel hos SBC	4 464 961	11 498 461
	Fordringar	0	2 100
		4 527 419	11 508 793

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 999 000	12 299 128
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	3 739 800	2 999 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 999 000	-12 299 128
	Vid årets slut	3 739 800	2 999 000

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,350 %	15 000 000	15 000 000	2022-02-22
	Nordea	0,340 %	10 000 000	10 000 000	2022-03-15
	Nordea	0,350 %	26 000 000	26 000 000	2022-02-14
	Nordea	0,350 %	0	13 000 000	Löst
	Nordea	0,414 %	0	5 000 000	Löst
	Nordea	0,285 %	2 000 000	0	2022-08-24
	Nordea	0,370 %	7 000 000	0	2022-01-18
	Summa skulder till kreditinstitut		60 000 000	69 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-60 000 000	-69 000 000	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 60 000 000 kr.

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

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	109 000 000	109 000 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	25 060	27 260
	Sociala avgifter	7 800	8 600
	Ränta	26 076	36 117
	Avgifter och hyror	1 002 695	1 143 692
	Reparationer	16 084	38 749
	Underhåll	608 304	27 597
	Snöröjning/sandning	7 669	11 196
		1 693 688	1 293 211

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi har beslutat att sänka avgiften för våra medlemmar från den första januari med 8%.

Vi kommer att omvandla en lokal till föreningslokal under 2022.

Digitala anslagstavlor kommer att installeras i varje trappuppgång.

Digitalt bokningssystem för tvättstugor och föreningslokal samt digitala nycklar till entréer, tvättstugor och föreningslokal kommer att installeras.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Sari Birgit Siirilä
Ordförande

Hossein Abdi
Ledamot

Anette Jensvang
Ledamot

Lars Marcus Josefsson
Ledamot

Vedran Muskic
Ledamot

Bo Pettersson
Ledamot

Patricia Reschiglian
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Emil Berglund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Galeasen Linnéstaden

Org.nr 769605-5214

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Galeasen Linnéstaden för räkenskapsåret 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 2021-12-31 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 för föreningen.

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 *Revisorers 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 de 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. De 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.

Revisorers 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 revisions sed 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.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringsstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 2a65c2acd5a1bddf89a587f27d3507bf7efc861c659a7b6cdeed025f49dff209dbd32f19db4e86dd9c75306ffdbbf41af567751a6fee3c0419c85c1c3d1c541

member firms in principal cities throughout the world

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 Brf Galeasen Linnéstaden för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 förtjänande 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 revisionssed 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 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.

Göteborg den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Emil Berglund
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se