



21/22

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Galjonen



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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Galjonen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2021 - 30 juni 2022.

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 att höjas.

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 2018-12-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Marie-Chantal Long	Ordförande
Carl Bergman	Ledamot
Can Kilicbay	Ledamot
Victor Leone	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Kleberg	Ordinarie Extern	BDO
-------------------	------------------	-----

Valberedning

Pia Nystedt
Emelie Olbrink

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-12-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Galjonsbilden 30	2006	Stockholm
Galjonsbilden 31	2006	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

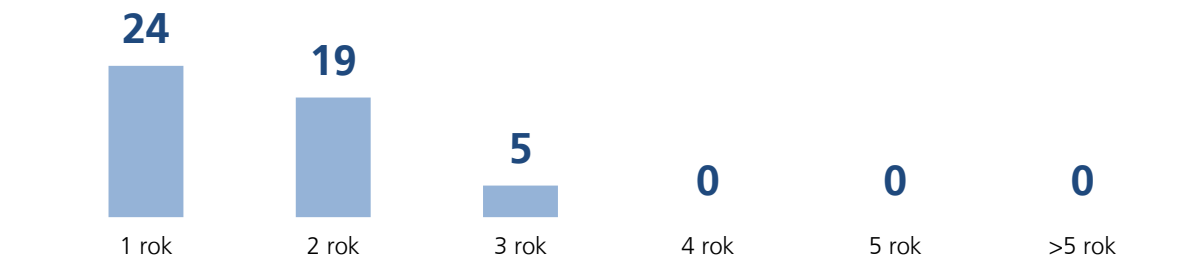
Fastigheterna bebyggdes 1947 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1944.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	146 m ²	Tillsvidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övernattningslägenhet	Färdigställd under våren 2020.

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
Rengöring ventilationskanaler	2021 - 2022	Utförs v.37 2021
Takreivering båda fastigheterna	2021 - 2022	Utförs hösten/vintern 2021
Installation värmecentral	2021	
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2022	Obligatorisk ventilationskontroll
Balkonger	2023	Besiktning och eventuell åtgärd
Stamspolning/besiktning efter relining	2023	Besiktning och eventuell åtgärd
Parkering	2023	Måla p-platser

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Fastighets- och ekonomisk förvaltning
Gröndals mark och parkskötsel	Markskötsel
Gröndals mark och parkskötsel	Snöröjning
Städpoolen AB	Städning
Fortum Markets AB	El
Stockholm Exergi	Värme
Stockholm Vatten	Vatten
Avfallskonsulten i Huvudstaden AB	Sophämtning/Grovsopor
Brandsäkra	Systematiskt brandskyddsarbete
Com hem	TV

Övrig information

Under verksamhetsåret har föreningen anordnat två städdagar på gården med efterföljande grillning.

Övernattningsslagenheten har fortsatt att vara populär. Uthyrningen av den har gett ett tillskott till föreningens ekonomi.

Föreningens ekonomi

Föreningen har fortsatt god ekonomi och kunde betala för takrenoveringen ur egen kassa utan att ta nya lån. Föreningen innehar tre hyresrätter som på lång sikt kommer kunna ombildas till bostadsrätter och ytterligare förstärka ekonomin.

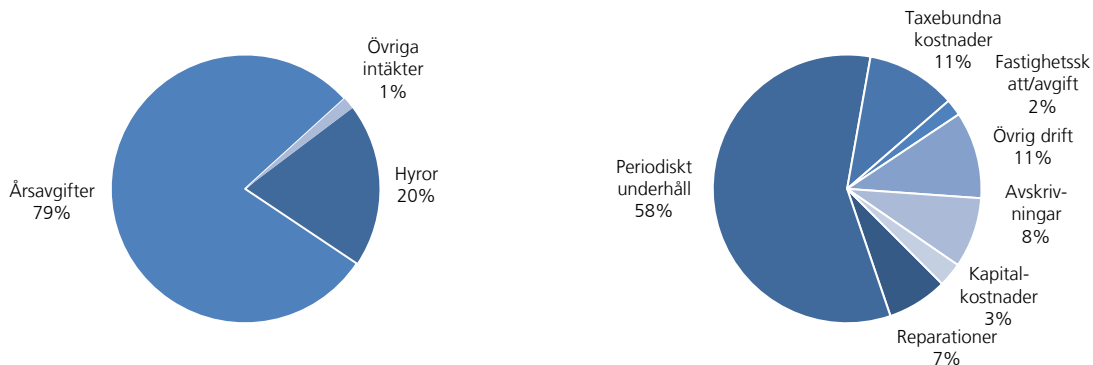
Förra verksamhetsåret installerades en ny värmecentral. Vi vet nu att det har bidragit till bättre inomhustemperatur och mer kostnadseffektiv uppvärmning.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021-2022	2020-2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 000 784	3 700 168
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 912 099	1 922 215
Finansiella intäkter	464	11
Minskning kortfristiga fordringar	0	60 626
Ökning av kortfristiga skulder	56 323	24 139
	1 968 887	2 006 991
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 392 408	1 535 690
Finansiella kostnader	143 444	170 685
Ökning av kortfristiga fordringar	27 139	0
	4 562 991	1 706 375
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 406 679	4 000 784
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 594 105	300 616

*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 1519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under vintern 2021/2022 utfördes en komplett takrenovering på båda fastigheterna.

Under verksamhetsåret har samtliga lägenheter undersökts av en entreprenör inom ventilation. Entreprenören har undersökt fastigheternas ventilation och utfört åtgärder för att fastigheterna ska kunna godkännas vid OVK (obligatorisk ventilationskontroll) under nästa verksamhetsår.

Under verksamhetsåret har fuktskador inträffat i tre lägenheter. Skadorna har hanterats med hjälp av försäkringsbolag och entreprenör inom avfuktning och sanering.

I slutet av verksamhetsåret meddelade restaurangens ägare att han ska gå i pension och därmed sälja sin verksamhet. Styrelsen tog juridisk hjälp av SBC för att säkerställa att överlåtelsen skedde korrekt, och kunde efter verksamhetsårets slut godkänna den nya hyresgästen vars verksamhet började den 1 september 2022.

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: 64
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65

Flerårsöversikt

Nyckeltal	21/22	20/21	19/20	18/19
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	780	780	780	768
Hyror/m ² hyresrättsyta	572	562	559	578
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 656	8 656	8 656	8 656
Elkostnad/m ² totalyta	29	21	19	22
Värmekostnad/m ² totalyta	131	139	137	129
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	21	19	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	58	69	83	81
Soliditet (%)	67	69	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 042	-203	-70	-107
Nettoomsättning (tkr)	1 911	1 889	1 861	1 867

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	0	0	38 207 101
Upplåtelseavgifter	4 279 826	0	0	4 279 826
Fond för yttre underhåll	1 547 206	1 303 622	-395 332	638 915
S:a bundet eget kapital	44 034 133	1 303 622	-395 332	43 125 842
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-6 098 429	-1 303 622	192 331	-4 987 137
Årets resultat	-3 042 141	-3 042 141	203 001	-203 001
S:a ansamlad förlust	-9 140 571	-4 345 763	395 332	-5 190 138
S:a eget kapital	34 893 562	-3 042 141	0	37 935 704

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 042 141
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 794 806
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 303 622
summa balanserat resultat	-9 140 569

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	384 160
att i ny räkning överförs	-8 756 409

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2021-2022	2020-2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 911 099	1 889 341
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 000	32 874
Summa rörelseintäkter		1 912 099	1 922 215
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 063 791	-1 232 173
Övriga externa kostnader	Not 5	-266 064	-245 956
Personalkostnader	Not 6	-62 553	-57 560
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-418 852	-418 852
Summa rörelsekostnader		-4 811 261	-1 954 542
RÖRELSERESULTAT		-2 899 161	-32 327
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		464	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 444	-170 685
Summa finansiella poster		-142 980	-170 674
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 042 141	-203 001
ÅRETS RESULTAT		-3 042 141	-203 001

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-06-30	2021-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	50 651 745	51 070 598
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		50 651 745	51 070 598
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 651 745	51 070 598
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		18 863	18 923
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 524 219	4 110 575
Summa kortfristiga fordringar		1 543 082	4 129 498
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		26 657	7 207
Summa kassa och bank		26 657	7 207
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 569 739	4 136 705
SUMMA TILLGÅNGAR		52 221 484	55 207 302

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 486 927	42 486 927
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 547 206	638 915
Summa bundet eget kapital		44 034 133	43 125 842
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 098 429	-4 987 137
Årets resultat		-3 042 141	-203 001
Summa ansamlad förlust		-9 140 571	-5 190 138
SUMMA EGET KAPITAL		34 893 562	37 935 704
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 833 333	4 833 333
Summa långfristiga skulder		4 833 333	4 833 333
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 916 667	11 916 667
Leverantörsskulder		73 428	52 405
Skatteskulder		199 835	192 865
Övriga skulder		49 066	56 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	255 593	219 784
Summa kortfristiga skulder		12 494 589	12 438 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 221 484	55 207 302

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 görs i årsbokslutet. 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	2021-2022	2020-2021
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20-50 år	20-50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021-2022	2020-2021
Årsavgifter	1 508 387	1 508 387
Hyror bostäder	135 204	132 310
Hyror lokaler momspliktiga	172 499	170 018
Hyror garage/parkering moms	4 800	4 800
Hyror garage/parkering	63 387	68 400
Överlåtelse/pantsättning	5 796	0
Gästlägenhet	21 000	5 400
Öresutjämning	27	26
	1 911 099	1 889 341

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021-2022	2020-2021
Övriga intäkter	1 000	32 874
	1 000	32 874

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	2 650	1 747
	Fastighetsskötsel gård beställning	21 312	28 875
	Snöröjning/sandning	21 591	16 991
	Städning entreprenad	33 915	33 235
	Sotning	12 993	0
	Myndighetstillsyn	7 223	0
	Gemensamma utrymmen	2 964	0
	Gård	4 329	4 442
	Förbrukningsmateriel	1 387	23 144
	Brandskydd	19 181	18 855
		127 544	127 289
	Reparationer		
	Lokaler	5 107	10 883
	Tvättstuga	13 256	10 302
	Lås	2 024	514
	Ventilation	272 083	0
	Elinstallationer	2 671	21 363
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 075	556
	Skador/klotter/skadegörelse	2 075	0
	Vattenskada	63 110	0
		361 401	43 618
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	47 582	0
	Tvättstuga	0	50 697
	Värmeanläggning	0	344 635
	Tak	2 826 326	0
		2 873 908	395 332
	Taxebundna kostnader		
	El	71 770	52 830
	Värme	325 058	346 143
	Vatten	52 370	52 370
	Sophämtning/renhållning	87 709	63 543
	Grovsopor	742	0
		537 648	514 886
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	52 465	46 024
	Kabel-TV	10 672	10 403
		63 137	56 427
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	100 152	94 622
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 063 791	1 232 173

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Kreditupplysning	894	1 563
	Medlemsinformation	1 607	935
	Tele- och datakommunikation	859	713
	Juridiska åtgärder	19 250	0
	Inkassering avgift/hyra	2 467	952
	Revisionsarvode extern revisor	29 763	37 608
	Föreningskostnader	2 174	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 602	0
	Studieverksamhet	0	4 941
	Förvaltningsarvode	152 253	150 096
	Förvaltningsarvoden övriga	14 762	618
	Administration	11 101	5 285
	Korttidsinventarier	0	29 656
	Konsultarvode	22 677	7 103
	Föreningsavgifter	6 656	6 489
		266 064	245 956

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 600	43 800
	Sociala kostnader	14 953	13 760
		62 553	57 560

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021-2022	2020-2021
	Byggnad	252 858	252 858
	Förbättringar	165 994	165 994
		418 852	418 852

Not 8	BYGGNADER	2022-06-30	2021-06-30
	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	-3 904 424	-3 485 571
	Årets avskrivningar enligt plan	-418 852	-418 852
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 323 276	-3 904 424
	Planenligt restvärde vid årets slut	50 651 745	51 070 598
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 736 000	21 736 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 722 000	22 257 000
	Taxeringsvärde mark	41 602 000	24 602 000
		68 324 000	46 859 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	66 402 000	44 400 000
	Lokaler	1 922 000	2 459 000
		68 324 000	46 859 000
Not 9	INVENTARIER	2022-06-30	2021-06-30
	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	-108 157
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-108 157	-108 157
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-06-30	2021-06-30
	Skattekonto	138 608	116 998
	Momsavräkning	5 589	0
	Klientmedel hos SBC	372 022	3 993 577
	Räntekonto hos SBC	1 008 000	0
		1 524 219	4 110 575

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-2022	2020-2021
	Vid årets början	638 915	625 487
	Reservering enligt stadgar	1 303 622	140 577
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-395 332	-127 149
	Vid årets slut	1 547 206	638 915

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-06-30	Belopp 2022-06-30	Belopp 2021-06-30	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	2,780 %	1 233 333	1 233 333	Rörligt
	Swedbank	2,780 %	4 850 000	4 850 000	Rörligt
	Swedbank	0,830 %	4 833 333	4 833 333	2025-03-25
	Swedbank	2,190 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
	Swedbank	2,190 %	4 833 334	4 833 334	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		16 750 000	16 750 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 916 667	-11 916 667	
			4 833 333	4 833 333	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 750 000 kr.

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.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-06-30	2021-06-30
	Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-06-30	2021-06-30
	Värme	13 925	0
	Ränta	20 220	23 861
	Avgifter och hyror	158 339	150 466
	Värme	0	45 457
	Vattenskada	63 110	0
		255 593	219 784

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I slutet av verksamhetsåret meddelade restaurangens ägare att han ska gå i pension och därmed sälja sin verksamhet. Styrelsen tog juridisk hjälp av SBC för att säkerställa att överlåtelsen skedde korrekt, och kunde efter verksamhetsårets slut godkänna den nya hyresgästen vars verksamhet började den 1 september 2022.

Under 2022 har föreningens kostnader för el, värme, vatten och räntor ökat på grund av omvärldsläget. Styrelsen har följt utvecklingen och löpande försökt säkerställa att föreningens ekonomi förblir god och långsiktigt hållbar. Även under verksamhetsåret 2022/2023 kommer kostnaderna öka. Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 5% från och med den 1 januari 2023.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Marie-Chantal Long
Ordförande

Carl Bergman
Ledamot

Can Kilicbay
Ledamot

Victor Leone
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

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 2021-07-01 -- 2022-06-30.

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 2022 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 misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Galjonen för räkenskapsåret 2021-07-01 -- 2022-06-30 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 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.

STOCKHOLM enligt digital signering

Margareta Kleberg

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 omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga 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

www.sbc.se