

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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 sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Galeasen Linnéstaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 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 2021 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 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 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 Siirilä	Ordförande
Hossein Abdi	Ledamot
Anette Jensvang	Ledamot
Marcus Josefsson	Ledamot
Vedran Muskic	Ledamot
Bo Pettersson	Ledamot
Patricia Reschiglian	Ledamot
Anders Henriksson	Suppleant
Anders Liden	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Paul Mäkelä	
Ann Samuelsson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07.

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.

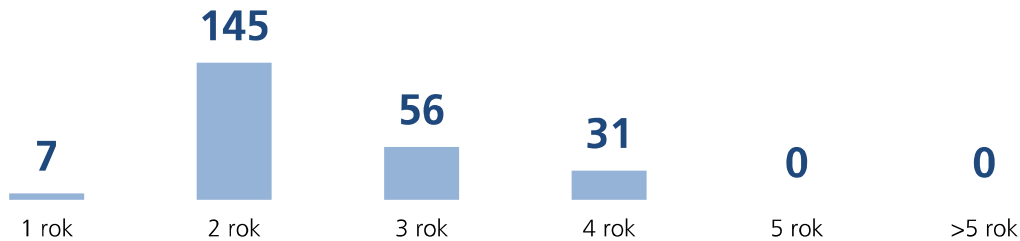
Värdeåret är 1978.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 17 689 m², varav 16 895 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. Ytterligare lägenhet(er) kan upplåtas under 2023 efter beslut på extrastämma är taget.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	60 m ²	2026-02-28
Butik	153 m ²	2025-03-31
Hudbehandling	102 m ²	2024-02-28

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Lades till under 2022

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2022-10-16.

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
Fläktaggregat	2023
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	Cubsec Bevakning
Fiber	iTUX
Digitala Nycklar	Zesec
Snöröjning	Madopy AB

Föreningens ekonomi

Från första januari 2022 sänktes årsavgiften med 8%.

Under året har pga omvärldshändelser genomsnittlig ränta på lånen ökat från 0,44% till 2,67%. Räntan förväntas att öka än mer under 2023. Än så länge har vi inte beslutat öka årsavgiften pga detta men det kommer att ses över löpande under 2023.

Idag har vi en skuld på 3 551 kr/kvm boyta och en skuldkvot, Långfristiga skulder / Nettoomsättning, på 5,1. Skuld under 5000 och skuldkvoten under 5 anses enligt Fastighetsägarföreningen som en förening med god ekonomi.

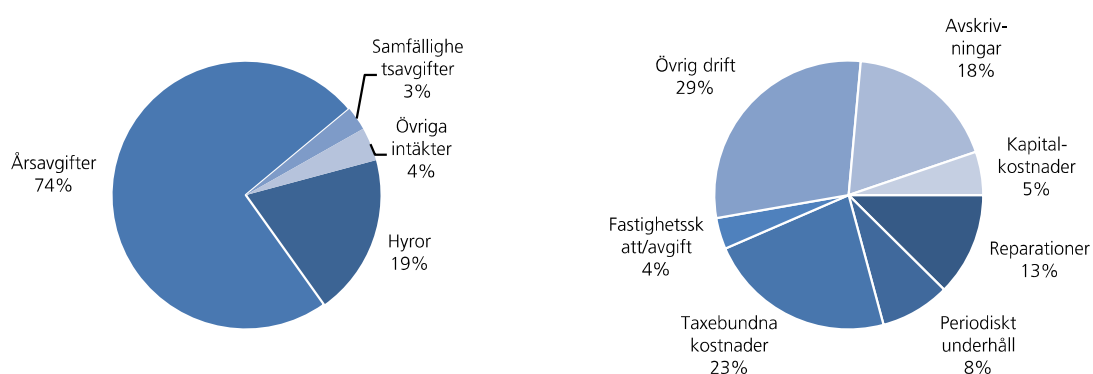
Föreningen äger per den 31 december 21 hyreslägenheter som säljs allt efter kontrakten sägs upp. Under året såldes 1 lägenhet och intäkterna, som kommer in under 2023, kommer att användas till amortering av lånen.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 465 713	11 579 212
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	12 193 281	12 349 334
Finansiella intäkter	4 456	126
Medlemsinsatser	0	4 250 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	898 598
	12 197 737	17 498 058
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	9 358 220	14 707 150
Finansiella kostnader	632 618	265 493
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	236 728
Ökning av långfristiga fordringar	0	350 000
Ökning av kortfristiga fordringar	68 914	52 186
Minskning av långfristiga skulder	0	9 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	870 350	0
	10 930 102	24 611 557
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 733 348	4 465 713
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 267 635	-7 113 500

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi avslutade under våren renoveringarna av avloppsrören i källaren, relining.

Vi har under året renoverat lokaler längs Fjärde Långgatan för upplåtelse med bostadsrätt. För att göra detta krävs stämmobeslut och vi kommer därför under januari 2023 hålla 2 extrastämmor.

En av lokalerna har vi gjort om till föreningslokal.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 217 st
Överlåtelse under året: 19 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 311
Tillkommande medlemmar: 35
Avgående medlemmar: 33
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 313

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	533	686	685	682
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 270	1 008	1 109	1 110
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 551	4 226	4 859	3 099
Elkostnad/m ² totalyta	15	15	15	16
Värmekostnad/m ² totalyta	85	88	87	86
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	28	29	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	16	24	23
Soliditet (%)	69	69	66	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-46	-4 852	-20 563	-10 937
Nettoomsättning (tkr)	11 761	12 310	12 570	12 490

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 16 895 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	0	0	94 788 655
Upplåtelseavgifter	62 666 514	0	0	62 666 514
Kapitaltillskott	2 937 443	0	0	2 937 443
Fond för yttre underhåll	3 739 800	0	0	3 739 800
S:a bundet eget kapital	164 132 412	0	0	164 132 412
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-23 106 439	0	-4 852 076	-18 254 363
Årets resultat	-45 667	-45 667	4 852 076	-4 852 076
S:a fritt eget kapital	-23 152 106	-45 667	0	-23 106 439
S:a eget kapital	140 980 306	-45 667	0	141 025 973

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-45 667
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-23 106 439
summa balanserat resultat	-23 152 106

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

1 033 970
-22 118 136

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	11 761 287	12 309 720
Övriga rörelseintäkter	Not 3	431 994	39 614
Summa rörelseintäkter		12 193 281	12 349 334
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-8 176 609	-13 538 320
Övriga externa kostnader	Not 5	-748 616	-743 452
Personalkostnader	Not 6	-432 995	-425 378
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 252 566	-2 228 893
Summa rörelsekostnader		-11 610 786	-16 936 043
RÖRELSERESULTAT		582 495	-4 586 709
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 456	126
Räntekostnader och liknande resultatposter		-632 618	-265 493
Summa finansiella poster		-628 162	-265 367
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-45 667	-4 852 076
ÅRETS RESULTAT		-45 667	-4 852 076

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	196 726 798	198 939 488
Maskiner	Not 9	18 432	25 567
Inventarier	Not 10	221 368	254 109
Summa materiella anläggningstillgångar		196 966 598	199 219 164
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		625 888	625 888
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		631 888	631 888
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		197 598 486	199 851 052
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		76 511	180
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	5 787 637	4 527 419
Summa kortfristiga fordringar		5 864 148	4 527 599
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		752	752
Summa kassa och bank		752	752
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 864 900	4 528 351
SUMMA TILLGÅNGAR		203 463 386	204 379 402

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		157 455 169	157 455 169
Kapitaltillskott		2 937 443	2 937 443
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 739 800	3 739 800
Summa bundet eget kapital		164 132 412	164 132 412
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-23 106 439	-18 254 363
Årets resultat		-45 667	-4 852 076
Summa fritt eget kapital		-23 152 106	-23 106 439
SUMMA EGET KAPITAL		140 980 306	141 025 973
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14, 15	60 000 000	60 000 000
Leverantörsskulder		870 124	1 623 226
Skatteskulder		52 065	34 994
Övriga skulder		374 016	1 523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 186 874	1 693 688
Summa kortfristiga skulder		62 483 080	63 353 430
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		203 463 386	204 379 402

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	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Hissanläggning	40 år	40 år
Port/säkerhetsdörr	100-133 år	100-133 år
Fönster	50 år	50 år
Maskiner	5 år	5 år
Inventarier	5-10 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	8 996 607	9 741 951
Hyror bostäder	1 974 214	2 026 448
Hyror lokaler momspliktiga	178 228	261 529
Hyror lokaler	205 038	266 058
Samfällighetsintäkter	350 000	0
Elintäkter moms	73	0
Parkering	14 596	13 710
Överlåtelse/pantsättning	42 746	0
Öresutjämning	-215	24
	11 761 287	12 309 720

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	4 179	10 480
	Försäkringsersättning	416 926	27 534
	Återbäring försäkringsbolag	7 607	0
	Övriga intäkter	3 282	1 600
		431 994	39 614
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	1 344 485	1 389 745
	Fastighetsskötsel beställning	43 696	60 243
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 717	734
	Snöröjning/sandning	52 978	115 455
	Städning entreprenad	0	24 708
	Mattvätt/Hyrmattor	58 529	68 926
	Hissbesiktning	18 434	13 495
	Myndighetstillsyn	1 247	0
	Gemensamma utrymmen	29 903	1 724
	Garage/parkering	1 925	1 918
	Sophantering	43 264	0
	Gård	9 142	19 188
	Serviceavtal	148 702	131 460
	Förbrukningsmateriel	144 812	68 618
	Störningsjour och larm	23 445	49 080
	Brandskydd	43 476	22 952
	Fordon	761	0
		1 966 514	1 968 245
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	193 135
	Brf Lägenheter	133 958	98 686
	Lokaler	569 157	203 643
	Tvättstuga	10 428	48 169
	Källare	108 749	0
	Entré/trapphus	11 840	23 237
	Lås	40 660	42 470
	Installationer	3 577	0
	VVS	72 019	109 283
	Värmeanläggning/undercentral	15 756	0
	Ventilation	189 418	28 841
	Elinstallationer	116 857	90 175
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 511	17 203
	Bredband	0	6 569
	Hiss	20 048	7 329
	Tak	2 645	0
	Fönster	3 108	4 782
	Mark/gård/utemiljö	82 494	3 421
	Skador/klotter/skadegörelse	6 344	0
	Vattenskada	122 667	122 363
		1 515 235	999 306

Not 4	DRIFTKOSTNADER FORTS.	2022	2021
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	9 839
	Hyseslägenheter	0	211 600
	Lokaler	0	85 456
	Tvättstuga	141 617	0
	VVS	728 334	5 555 039
	Värmeanläggning	0	166 189
	Ventilation	124 398	186 596
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	39 621	0
	Tak	0	361 971
	Balkonger/altaner	0	32 350
	Mark/gård/utemiljö	0	458 398
		1 033 970	7 067 439
	Taxebundna kostnader		
	El	258 689	246 758
	Värme	1 506 217	1 465 040
	Vatten	485 864	474 381
	Sophämtning/renhållning	493 595	466 415
	Grovsopor	39 476	33 054
		2 783 840	2 685 649
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	261 557	244 446
	Kabel-TV	145 208	139 010
	Bredband	6 699	6 389
	Övriga fastighetskostnader	6 666	0
		420 131	389 845
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	456 920	427 837
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	8 176 609	13 538 320
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	14 360	14 065
	Tele- och datakommunikation	77 323	28 112
	Juridiska åtgärder	22 516	190 529
	Inkassering avgift/hyra	5 558	3 565
	Hysesförluster	7 069	60
	Revisionsarvode extern revisor	44 783	44 783
	Föreningskostnader	19 388	2 183
	Styrelseomkostnader	4 350	9 650
	Fritids- och trivselkostnader	4 212	2 451
	Studieverksamhet	6 438	0
	Förvaltningsarvode	184 720	180 784
	Förvaltningsarvoden övriga	0	33 247
	Administration	64 541	8 302
	Korttidsinventarier	19 875	0
	Konsultarvode	253 997	207 016
	Föreningsavgifter	8 586	7 964
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 900	10 740
		748 616	743 452

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	345 500	335 000
	Sociala kostnader	87 495	90 378
		432 995	425 378
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 637 622	1 637 622
	Förbättringar	575 068	575 068
	Maskiner	7 135	7 135
	Inventarier	32 741	9 068
		2 252 566	2 228 893
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-35 557 870	-33 345 180
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 212 690	-2 212 690
	Utgående avskrivning enligt plan	-37 770 560	-35 557 870
	Planenligt restvärde vid årets slut	196 726 798	198 939 488
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	42 062 519	42 062 519
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	217 200 000	187 833 667
	Taxeringsvärde mark	318 036 000	280 934 000
		535 236 000	468 767 667
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	528 000 000	461 000 000
	Lokaler	7 236 000	7 767 667
		535 236 000	468 767 667

Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	220 925	220 925
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	220 925	220 925
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-195 358	-188 223
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 135	-7 135
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-202 493	-195 358
	Redovisat restvärde vid årets slut	18 432	25 567
Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	410 593	173 865
	Nyanskaffningar	0	236 728
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	410 593	410 593
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-156 485	-147 417
	Årets avskrivningar enligt plan	-32 741	-9 068
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-189 226	-156 485
	Redovisat restvärde vid årets slut	221 368	254 108
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	6 000	6 000
		6 000	6 000
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	8 142	8 232
	Momsavräkning	46 899	54 226
	Klientmedel hos SBC	4 678 261	4 464 961
	Räntekonto hos SBC	1 054 335	0
		5 787 637	4 527 419

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	3 739 800	2 999 000
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	3 739 800
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-2 999 000
	Vid årets slut	3 739 800	3 739 800

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Nordea	2,770 %	15 000 000	15 000 000	2023-02-22
	Nordea	2,940 %	10 000 000	10 000 000	2023-03-15
	Nordea	2,629 %	26 000 000	26 000 000	2023-02-14
	Nordea	2,765 %	2 000 000	2 000 000	2023-08-24
	Nordea	2,170 %	7 000 000	7 000 000	2023-01-18
	Summa skulder till kreditinstitut		60 000 000	60 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-60 000 000	-60 000 000	
			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	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	109 000 000	109 000 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	28 060	25 060
	Sociala avgifter	8 816	7 800
	Ränta	142 505	26 076
	Avgifter och hyror	10 284	1 002 695
	Reparationer	0	16 084
	Underhåll	0	608 304
	Snöröjning/sandning	0	7 669
	Avgifter och hyror	997 209	0
		1 186 874	1 693 688

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi har under året renoverat lokaler längs Fjärde Långgatan för upplåtelse med bostadsrätt. För att göra detta krävs stämmobeslut och vi kommer därför under januari 2023 hålla 2 stämmor.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Sari Siirilä
Ordförande

Hossein Abdi
Ledamot

Anette Jensvang
Ledamot

Marcus Josefsson
Ledamot

Vedran Muskic
Ledamot

Bo Pettersson
Ledamot

Patricia Reschiglian
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022.

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 2022-12-31 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 *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 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.

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 Brf Galeasen Linnéstaden för räkenskapsåret 2022 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.

Göteborg den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Emil Berglund
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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