



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Galjonen på Limhamn

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Galjonen på Limhamn med säte i Malmö org.nr. 769628-6074 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun och marken innehas med äganderätt:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Buteljen 5	2015-04-24	2016

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-08-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
74	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 584
3	p-platser	0
60	garageplatser	2 560
Totalt 137 objekt		8 144

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 19 st 2 rok, 40 st 3 rok, 11 st 4 rok, 2 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Buteljen GA:2	G:A		1 / 4	Körväg
Malmö Buteljen GA:3	G:A		74 / 121	Innergård och förgårdsmark, Gångytor, Planteringar, Markparkering, Dagvattenledningar, Belysning, Underjordiskt garage inklusive nedfart och garageport, Ventilationsanläggning, Cykelparkering, Miljöhus, Övernattningslägenhet

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Gunnar Hagman	Ordförande	2024-06-11	
Gunnar Hagman	Ledamot	2023-06-11	
Jakob Kulas	Ordförande	2022-05-22	2024-06-11
Gunnar Lindqvist	Ledamot	2021-05-22	
Kristina Uppström	Ledamot	2017-12-15	2024-06-11
Tobias Andersson	Ledamot	2024-06-11	
Tobias Andersson	Suppleant	2023-06-11	2024-06-11
Emma Wittenfelt	Ledamot	2024-06-11	2025-01-06
Maria Celeste Salomonsson	Suppleant	2024-06-11	
Niclas Björkhohz	Suppleant	2022-05-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunnar Lindqvist, Gunnar Hagman, Maria Celeste Salomonsson och suppleant Niclas Björkhohz.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Christian Kromnér Auktoriserad revisor.

Valberedning har varit: Håkan Sandgren (sammankallande) och Anita Olsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-12-18.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har styrelsen nått en förlikning med JM rörande öppna punkter från 2- och 5-års besiktningen:

- Förlikningsavtal om ersättning för ökade värmekostnader p g a felaktig värmepump.
- JM tar ansvar och kostnader för felavhjälpning enligt reklamation av vatteninträngning i garage, källare, hissgrop, terrassbjälklag, väggar och golv. Felavhjälpning är påbörjad under hösten.

Efter beslut på extra stämma i februari 2024 togs beslut om att det ska installeras en solcellsanläggning. Projektet har genomförts och har slutbesiktigats och tagits i drift under augusti. Investeringen var inom beslutad budget.

Efter beslut på ordinarie stämma togs beslut att investera i nytt "Tagg-system" för att ersätta gammalt låssystem och avsevärt förbättra funktionen på fastighetens låssystem. Projektet har genomförts och tagits i drift under hösten.

Under 2025 är det inga större underhållsaktiviteter planerade, vilket är enligt den underhållsplan som togs fram under 2021. Fokus från styrelsen kommer under året att ligga på att JM åtgärdar pågående ärenden enligt reklamation. Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes av styrelsen tillsammans med förvaltare 2024-12-18.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 913 kr/m² (föregående år 913kr/m²) bostadslägenhetsyta.

Den för år 2025 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0% och styrelsen beslöt att inte höja årsavgifterna fr o m 2025-01-01. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 52 604 131 kr. Under året har föreningen amorterat 950 004 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 1,8 % år eller 55 år. Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen med olika bindningstider.

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat är i linje med budgeterat resultat. Vissa avvikelser finns och beror framför allt på följande punkter

- Lägre elenergikostnader och renhållningsavgifter
- Förlikning har ingåtts kring krav på ersättning för ökad värmeförbrukning och det är av engångskaraktär och påverkar årets resultat positivt

Väsentliga avtal

Under året har föreningen omplacerat ett utgående lån och därmed tecknat ett nytt låneavtal. Föreningen tecknade entreprenadavtal med Gosol Energi AB för solcellsinstallation. Installationen är slutbesiktigad och är slutbetald.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Installation av solcellsanläggning med 90 kW effekt under 2024

Årtal	Åtgärd
2024	Installation av solcellsanläggning med 90 kWp effekt

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen har som högsta prioritet att JM som entreprenör felavhjälper vatteninläckage i källarkonstruktionen, en reklamation sedan 2- resp 5-årsbesiktningen.

Inga andra större åtgärder är inplanerade utöver det.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 111 . Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick 109.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	240	218	117	277	308
Skuldsättning, kr/kvm	6 459	6 576	9 761	9 926	10 097
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 421	9 591	9 761	9 926	10 097
Räntekänslighet, %	10	11	12	13	14
Energikostnad, kr/kvm	129	138	214	176	130
Årsavgifter, kr/kvm	913	913	781	768	727
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	78	86	79	84
Totala intäkter, kr/kvm	752	805	910	968	863
Nettoomsättning, tkr	5 671	5 649	4 924	4 445	4 367
Resultat efter finansiella poster, tkr	591	441	-578	-198	177
Soliditet, %	79	78	78	78	78

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	118 221 000	0	0	118 221 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	78 829 000	0	0	78 829 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 190 880	0	503 000	1 693 880
S:a bundet eget kapital, kr	198 240 880	0	503 000	198 743 880
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-659 135	440 631	-503 000	-721 504
Årets resultat, kr	440 631	-440 631	591 051	591 051
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-218 504	0	88 051	-130 453
S:a eget kapital, kr	198 022 376	0	591 051	198 613 427

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 567 000 kr samt ianspråktagande skett med 64 000 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-218 504
Årets resultat, kr	591 051
Reservation till underhållsfond, kr	-567 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	64 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-130 453

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-130 453

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 671 013	5 649 418
Övriga rörelseintäkter	3	457 268	902 462
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 128 281	6 551 880
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 316 904	-2 234 639
Övriga externa kostnader	5	-253 088	-917 408
Personalkostnader	6	-226 718	-231 532
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 594 226	-1 565 993
Summa rörelsekostnader		-4 390 936	-4 949 572
Rörelseresultat		1 737 345	1 602 308
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 244	31 688
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 177 538	-1 193 365
Summa finansiella poster		-1 146 294	-1 161 677
Årets resultat		591 051	440 631

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	248 458 381	248 136 869
Inventarier, verktyg och installationer	8	122 920	166 880
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		248 581 301	248 303 749
Summa anläggningstillgångar		248 581 301	248 303 749
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22 783	29 823
Övriga fordringar		1 636 946	2 298 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	129 791	129 629
Summa kortfristiga fordringar		1 789 520	2 457 673
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 924 069	1 864 748
Summa kassa och bank		1 924 069	1 864 748
Summa omsättningstillgångar		3 713 589	4 322 421
SUMMA TILLGÅNGAR		252 294 890	252 626 170

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		118 221 000	118 221 000
Upplåtelseavgift		78 829 000	78 829 000
Yttre fond		1 693 880	1 190 880
Summa bundet eget kapital		198 743 880	198 240 880
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-721 504	-659 135
Årets resultat		591 051	440 631
Summa fritt eget kapital		-130 453	-218 504
Summa eget kapital		198 613 427	198 022 376
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	51 654 127	33 454 131
Summa långfristiga skulder		51 654 127	33 454 131
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	950 004	20 100 004
Leverantörsskulder		156 490	155 214
Skatteskulder		87 320	87 320
Övriga skulder		0	50 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	833 522	756 869
Summa kortfristiga skulder		2 027 336	21 149 663
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		252 294 890	252 626 170

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

591 051

440 631

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 594 226

1 565 993

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****2 185 277****2 006 624****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-86 693

-53 081

Förändring av kortfristiga skulder

27 673

-55 724

Kassaflöde från den löpande verksamheten**2 126 257****1 897 819****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 871 779

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-1 871 779****0****Finansieringsverksamheten**

Förändring lån

-950 004

-950 004

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-950 004****-950 004****Årets kassaflöde****-695 526****947 815****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

4 128 249

3 180 434

Likvida medel vid årets slut**3 432 723****4 128 249**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år. Avskrivningstid för solcellerna är 25 år och för taggsystem 10 år.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter motsvara 567 000 kr, enligt underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2024.

Kassaflödanalys

Kassaflödanalysen är upprättad enligt indirekta metoden.

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgifter ingår el IMD, vatten IMD och bredband.

	2024	2023
Hyresintäkter garage och p-platser, ej momsreg.	569 700	552 626
Årsavgifter bostäder	4 553 436	4 553 436
El moms	306 841	296 733
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	190 920	190 920
Årsavgift bostad vatten, moms	49 367	55 702
Försäljning egenproducerad el	749	0
	5 671 013	5 649 417

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Gemensam utdebitering GA	96 142	93 527
Övriga intäkter	34 006	581 175
Erhållna bidrag	0	227 760
Befarade förluster på kundfordringar, återvunnen	295 000	0
Ersättning från försäkringsbolag	32 120	0
	457 268	902 462

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	269 235	152 352
Elavg för drivkraft och belysning	577 835	575 918
Uppvärmning	235 050	326 164
Vatten och avlopp / VA	239 294	219 283
Sophämtning, avfall, renhållning	36 172	81 589
Fastighetsskötsel och lokaltvård	378 441	367 741
Fastighetsskatt	43 660	43 660
Trädgårdsskötsel	81 982	72 976
Övriga kostnader*	295 091	301 429
Gemensam utdebitering GA2 och GA3	96 142	93 527
Periodisk underhåll	64 000	0
Öresutjämning	2	0
	2 316 904	2 234 639

*Övriga kostnader avser försäkring, bredband och brandskyddskostnad.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningkostnader	162 273	354 757
Revisionskostnader externa	24 425	22 850
Övriga kostnader*	66 389	20 767
Öreutjämning	1	-1
Befarade förluster på kundfordringar	0	519 035
	253 088	917 408

* Övriga kostnader avser hyra lokal, korttidsinventarier, kontorsmaterial, datorutrustning och avgift för juridiska åtgärd.

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	175 100	174 500
Övriga förtroendevalda	1 000	2 000
Sociala kostnader	48 618	55 032
Utbildning	2 000	0
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	226 718	231 532

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	181 027 000	181 027 000
Inköp/solceller, taggsystem	1 871 779	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 898 779	181 027 000
Ingående avskrivningar	-10 610 131	-9 088 098
Årets avskrivningar	-1 550 266	-1 522 033
Öresutjämning	-1	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 160 398	-10 610 131
Utgående redovisat värde	170 738 381	170 416 869
Taxeringsvärden byggnader	157 336 000	157 366 000
Taxeringsvärden mark	57 000 000	57 000 000
	214 336 000	214 366 000
Bokfört värde byggnader	170 738 381	170 416 869
Bokfört värde mark	77 720 000	77 720 000
	248 458 381	248 136 869

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	305 040	305 040
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	305 040	305 040
Ingående avskrivningar	-138 160	-94 200
Årets avskrivningar	-43 960	-43 960
Utgående ackumulerade avskrivningar	-182 120	-138 160
Utgående redovisat värde	122 920	166 880

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp/ solceller, taggsystem	1 871 779	0
Omklassificeringar till byggnad	-1 871 779	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	129 791	129 629
	129 791	129 629

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	61 550 000	61 550 000
	61 550 000	61 550 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

950 004 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 950 004 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	950 004	20 100 004
Beräknad skuld som förfaller inom 2-6 år.	51 654 127	33 454 131
	52 604 131	53 554 135

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 47 854 111 kr.

SEB ränta	2,55%	2027-11-28	19 150 000 kr	19 450 000 kr
SBAB ränta	3,56%	2028-11-27	17 625 000 kr	17 925 000 kr
SEB ränta	0,74%	2026-11-28	15 829 131 kr	16 179 135 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	456 704	445 047
Upplupna räntekostnader lån	3 364	2 988
Övriga upplupna kostnader	373 455	308 835
Öresutjämning		-1
	833 523	756 869

Malmö

Gunnar Hagman

Gunnar Lindqvist

Tobias Andersson

Maria Salomonsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Galjonen på Limhamn
Org.nr 769628-6074

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Galjonen på Limhamn för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 Galjonen på Limhamn för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Norrköping det datum som framgår av min elektroniska signatur

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Galjonen på Limhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUNNAR HAGMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 22:47:52



TOBIAS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 15:31:28



GUNNAR LINDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 18:33:46



MARIA SALOMONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 12:45:58



CHRISTIAN KROMNÉR

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 11:30:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Galjonen på Limhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTIAN KROMNÉR

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 11:29:43



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.