



Välkommen till årsredovisningen för Brf Galeasen Linnéstaden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MASTHUGGET 5:11	2000	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1977 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1978

Föreningen har 21 hyreslägenheter och 218 bostadsrätter om totalt 16 895 kvm 5 lokaler och 3 bostadsrättslokaler om totalt 794 kvm. Byggnadernas totalyta är 17 689 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Henriksson	Ordförande
Anders Lidén	Kassör
Hossein Abdi	Styrelseledamot
Marcus Josefsson	Styrelseledamot
Matilda Siirilä Gustafsson	Styrelseledamot
Patricia Reschiglian	Styrelseledamot
Vedran Muskic	Styrelseledamot
Daniel Forsberg	Suppleant
Julia Granat	Suppleant
Rose Diddi Mala Carlson	Suppleant

Valberedning

Anette Jensvang
Sari Siirilä

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Emil Karl-Gustaf Berglund Auktoriserad revisor Moore Ranby KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Extra föreningsstämma hölls 2023-01-10. Ändring av stadgar gällande medlemskap för juridisk person.

Extra föreningsstämma hölls 2023-01-31. Samma som ovan.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

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

Planerade underhåll

- | | | |
|------|---|---|
| 2028 | ● | Stambyte
Byte av hissar
Byte av elsystem |
| 2024 | ● | Markbeläggning, cykelställ samt målning av trapphus |

Avtal med leverantörer

TV	Tele 2
Ekonomiadministration	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städ	Bredablick
Energitjänstavtal (värme)	Gbg Energi
El	Göteborgs Energi DinEl
Avfallshantering	Renova
Avfallshantering	IL Recycling
Hisservice	Kone
Störningsjour	Securitas
Parkering	Cubsec
Fiber	Bahnhof
Digitala nycklar	Zesec
Snöröjning	Madopy AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Långgatornas Samfällighetsförening, med en andel på 33.3%.

Samfälligheten förvaltar Gemensamhetsanläggningen Masthugget GA:6 i Göteborg. Samfälligheten förvaltar garage.

Övrig verksamhetsinformation

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 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 2022 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad under året.

Den genomsnittliga räntan på lånen har varit ca 4,4%. Räntan förväntas sänkas något under 2024. Än så länge har vi inte beslutat öka årsavgiften men detta ses över löpande.

Idag har vi en skuld på 3713 kr/kvm bostadsrättsyta. En skuld under 5000 anses enligt Fastighetsägarföreningen som en förening med god ekonomi.

Föreningen äger per den 31 december 2023 20 st. hyresrätter som säljs allt efter kontrakten sägs upp. Under året har en hyresrätt samt två lokaler sålts. Lånen har amorterats ned med 5 miljoner kr.

Förändringar i avtal

Föreningen har under året tecknat avtal med Bahnhof samt Kone avseende fiber respektive hisservice.

Övriga uppgifter

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 17689 m², varav 16895 m² utgör boyta och 794 m² utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 220 lägenheter samt 3 lokaler med bostadsrätt samt 20 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Överlåtelser under året: 21 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 312 st

Tillkommande medlemmar: 23 st

Avgående medlemmar: 26 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 313 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	11 334 022	11 761 287	12 309 720	12 570 060
Resultat efter fin. poster	-2 633 225	-45 667	-4 852 076	-20 563 251
Soliditet (%)	71	69	69	66
Yttre fond	4 311 538	3 739 800	3 739 800	2 999 000
Taxeringsvärde	535 236 000	535 236 000	468 767 667	468 767 667
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	578	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 554	3 551	4 226	4 859
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 109	3 392	3 586	4 124
Sparande per kvm totalyta, kr	37	183	266	241
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	15	15	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	94	85	88	87
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	27	28	29
Energikostnad per kvm totalyta, kr	141	127	131	131
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,93	-	-	-
Räntekänslighet (%)	6,15	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Förändrat ränteläge samt avskrivningar gör att årets resultat är negativt.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	94 788 655	-	1 207 854	95 996 509
Upplåtelseavgifter	62 666 514	-	3 942 146	66 608 660
Fond, yttre underhåll	3 739 800	-1 033 970	1 605 708	4 311 538
Kapitaltillskott	2 937 443	-	-	2 937 443
Balanserat resultat	-23 106 439	988 303	-1 605 708	-23 723 844
Årets resultat	-45 667	45 667	-2 633 225	-2 633 225
Eget kapital	140 980 306	0	2 516 775	143 497 081

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-22 118 136
Årets resultat	-2 633 225
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 605 708
Totalt	-26 357 069

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	672 735
Balanseras i ny räkning	-25 684 334

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 334 022	11 761 287
Övriga rörelseintäkter	3	196 213	431 994
Summa rörelseintäkter		11 530 235	12 193 281
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 598 485	-8 176 609
Övriga externa kostnader	9	-696 525	-748 616
Personalkostnader	10	-396 968	-432 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 251 808	-2 252 566
Summa rörelsekostnader		-11 943 786	-11 610 786
RÖRELSERESULTAT		-413 551	582 495
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		38 594	4 456
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 258 267	-632 618
Summa finansiella poster		-2 219 673	-628 162
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 633 225	-45 667
ÅRETS RESULTAT		-2 633 225	-45 667

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	194 514 118	196 726 798
Maskiner och inventarier	13	200 672	239 800
Summa materiella anläggningstillgångar		194 714 790	196 966 598
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	6 000	6 000
Andelar i intresseföretag	14	625 888	625 888
Summa finansiella anläggningstillgångar		631 888	631 888
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		195 346 678	197 598 486
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		43 645	76 511
Övriga fordringar	15	6 347 876	5 787 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	5 969	0
Summa kortfristiga fordringar		6 397 490	5 864 148
Kassa och bank			
Kassa och bank		20 781	752
Summa kassa och bank		20 781	752
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 418 271	5 864 900
SUMMA TILLGÅNGAR		201 764 948	203 463 386

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		165 542 612	160 392 612
Fond för yttre underhåll		4 311 538	3 739 800
Summa bundet eget kapital		169 854 150	164 132 412
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-23 723 844	-23 106 439
Årets resultat		-2 633 225	-45 667
Summa fritt eget kapital		-26 357 069	-23 152 106
SUMMA EGET KAPITAL		143 497 081	140 980 306
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	55 000 000	60 000 000
Leverantörsskulder		1 111 774	870 124
Skatteskulder		79 170	52 065
Övriga kortfristiga skulder		769 741	374 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 307 182	1 186 874
Summa kortfristiga skulder		58 267 867	62 483 080
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		201 764 948	203 463 386

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-413 551	582 495
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 251 808	2 252 566
	1 838 257	2 835 061
Erhållen ränta	38 594	4 456
Erlagd ränta	-2 092 090	-516 189
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-215 239	2 323 328
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	46 278	-66 884
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	618 610	-988 809
Kassaflöde från den löpande verksamheten	449 649	1 267 635
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	5 150 000	0
Upptagna lån	226 590	0
Amortering av lån	-5 226 590	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	150 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	599 649	1 267 635
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 733 348	4 465 713
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 332 997	5 733 348

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Galeasen Linnéstaden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,75 - 2,5 %
Okänt konto: 1210	20 %
Maskiner och inventarier	10 %
Fastighetsförbättringar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	8 926 279	8 996 607
Årsavgift bostäder, moms	9 448	0
Årsavgifter lokaler, moms	5 969	0
Samfällighetsavgift, ej moms	0	350 000
Hysesintäkter bostäder	1 926 552	1 974 214
Hysesintäkter lokaler	214 668	205 038
Hysesintäkter lokaler, moms	184 980	178 228
Deb. fastighetsskatt	6 984	0
Hyses-/avgiftsbortfall	-29 091	0
El, moms	0	73
Gemensamhetslokal	8 995	0
Parkering	0	14 596
Nycklar/lås vidarefakturerings	800	0
Påminnelseavgift	1 380	0
Dröjsmålsränta	173	0
Pantsättningsavgift	18 207	42 746
Överlåtelseavgift	20 903	0
Andrahandsuthyrning	8 008	0
Vidarefakturerade kostnader	18 560	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	11 210	0
Öres- och kronutjämning	-3	-215
Summa	11 334 022	11 761 287

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	4 179
Elstöd	92 686	0
Övriga intäkter	0	3 282
Försäkringsersättning	103 527	416 926
Återbäring försäkringsbolag	0	7 607
Summa	196 213	431 994

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	1 378 494	1 344 485
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 512	43 696
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 158	1 717
Larm och bevakning	17 540	23 445
Hissbesiktning	15 198	18 434
Brandskydd	32 704	43 476
Myndighetstillsyn	0	1 247
Gårdkostnader	10 908	9 142
Gemensamma utrymmen	120 821	31 828
Sopphantering	48 332	43 264
Snöröjning/sandning	89 922	52 978
Serviceavtal	142 788	148 702
Mattvätt/Hyrmattor	63 499	58 529
Fordon	0	761
Förbrukningsmaterial	112 847	144 812
Summa	2 043 723	1 966 514

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	-8 479	0
Installationer	0	3 577
Hyseslägenheter	5 973	0
Bostadsrättslägenheter	11 457	133 958
Hyseslokaler	0	569 157
Tvättstuga	67 155	10 428
Trapphus/port/entr	0	11 840
Källarutrymmen	0	108 749
Dörrar och lås/porttele	62 469	40 660
VVS	60 514	72 019
Värmeanläggning/undercentral	0	15 756
Ventilation	65 060	189 418
Einstallationer	126 539	116 857
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	5 511
Hissar	699 906	20 048
Tak	0	2 645
Fasader	62 743	0
Fönster	0	3 108
Balkonger/altaner	45 307	0
Mark/gård/utemiljö	28 097	82 494
Vattenskada	230 215	122 667
Skador/klotter/skadegörelse	70 121	6 344
Summa	1 527 076	1 515 235

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	0
Hyreslägenheter	376 243	0
Tvättstuga	96 842	141 617
VVS	48 312	728 334
Ventilation	44 143	124 398
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	39 621
Balkonger/altaner	32 834	0
Lekutrustning	74 361	0
Summa	672 735	1 033 970

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	300 850	258 689
Uppvärmning	1 670 364	1 506 217
Vatten	526 307	485 864
Sophämtning/renhållning	659 746	493 595
Grovsopor	0	39 476
Summa	3 157 267	2 783 840

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	300 791	261 557
Kabel-TV	159 387	145 208
Bredband	263 786	6 699
Övriga fastighetskostnader	0	6 666
Fastighetsskatt	473 720	456 920
Summa	1 197 684	877 051

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	11 157	14 360
Tele- och datakommunikation	78 099	77 323
Juridiska åtgärder	124 639	22 516
Inkassokostnader	7 486	5 558
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	7 069
Revisionsarvoden extern revisor	44 784	44 783
Styrelseomkostnader	4 940	4 350
Fritids och trivselkostnader	4 794	4 212
Föreningskostnader	3 371	19 388
Studieverksamhet	0	6 438
Förvaltningsarvode enl avtal	190 071	184 720
Överlåtelsekostnad	26 253	0
Pantsättningskostnad	16 777	0
Korttidsinventarier	0	19 875
Administration	54 266	64 541
Konsultkostnader	112 891	253 997
Bostadsrätterna Sverige	10 900	10 900
Föreningsavgifter	6 098	8 586
Summa	696 525	748 616

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	315 140	336 000
Övriga arvoden	0	9 500
Arbetsgivaravgifter	81 828	87 495
Summa	396 968	432 995

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	2 258 153	632 570
Dröjsmålsränta	114	0
Övriga räntekostnader	0	48
Summa	2 258 267	632 618

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	234 497 358	234 497 358
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	234 497 358	234 497 358
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-37 770 560	-35 557 870
Årets avskrivning	-2 212 680	-2 212 690
Utgående ackumulerad avskrivning	-39 983 240	-37 770 560
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	194 514 118	196 726 798
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>42 062 519</i>	<i>42 062 519</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	217 200 000	217 200 000
Taxeringsvärde mark	318 036 000	318 036 000
Summa	535 236 000	535 236 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	631 518	631 518
Utgående anskaffningsvärde	631 518	631 518
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-391 718	-351 843
Avskrivningar	-39 128	-39 876
Utgående avskrivning	-430 847	-391 718
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	200 672	239 800

NOT 14, FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2023-12-31	2022-12-31
Insats/Andel i intresseföretag	625 888	625 888
Insats Bostadsrätterna	6 000	6 000
Summa	631 888	631 888

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	23 793	8 142
Momsavräkning	11 867	46 899
Klientmedel	0	4 678 261
Transaktionskonto	5 244 042	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 335
Summa	6 347 876	5 787 637

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	5 969	0
Summa	5 969	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-03-15	4,40 %	7 000 000	7 000 000
Nordea	2024-02-14	4,48 %	26 000 000	26 000 000
Nordea	2024-02-22	4,49 %	15 000 000	15 000 000
Nordea	2024-01-18	4,39 %	7 000 000	10 000 000
Nordea			0	2 000 000
Summa			55 000 000	60 000 000
Varav kortfristig del			55 000 000	60 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	308 682	142 505
Uppl kostnad arvoden	0	28 060
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	8 816
Förutbet hyror/avgifter	998 500	1 007 493
Summa	1 307 182	1 186 874

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

134 000 000

2022-12-31

134 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Slutlikvider motsvarande ca 7 mkr för försäljningar gjorda under hösten 2023 kommer vara föreningen tillhanda under första kvartalet 2024. Detta kommer att finansiera ett nytt passersystem, IMD-el samt amortering på föreningens lån.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Anders Henriksson
Ordförande

Anders Lidén
Kassör

Hossein Abdi
Styrelseledamot

Marcus Josefsson
Styrelseledamot

Matilda Siirilä Gustafsson
Styrelseledamot

Patricia Reschiglian
Styrelseledamot

Vedran Muskic
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Emil Berglund
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.05.2024 21:13

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 21.05.2024 13:40

DOCUMENT ID:

rk6Gd-5Q0

ENVELOPE ID:

rJuzuZcXA-rk6Gd-5Q0

DOCUMENT NAME:

Brf Galeasen Linnéstaden, 769605-5214 - Årsredovisning 2023.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS HENRIKSSON anders.henriksson@brfgaleasen.se	Signed Authenticated	21.05.2024 13:41 21.05.2024 13:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/01/11) IP: 155.4.132.152
2. ANDERS LIDÉN anders.mejl@hotmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 13:49 21.05.2024 13:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/08/13) IP: 83.187.167.43
3. Vedran Muskic vedran.muskic@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 13:50 21.05.2024 13:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/09/18) IP: 94.191.137.250
4. MATILDA SIIRILÄ GUSTAFSSON Matilda.siirila.gustafsson@brfgalea sen.se	Signed Authenticated	21.05.2024 13:53 21.05.2024 13:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/02/25) IP: 83.191.113.128
5. HOSSEIN ABDI habdi@live.se	Signed Authenticated	21.05.2024 14:21 21.05.2024 14:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/09/26) IP: 98.128.166.16
6. MARCUS JOSEFSSON marcus.josefsson@rosenlaw.se	Signed Authenticated	21.05.2024 15:57 21.05.2024 15:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/01/26) IP: 155.4.128.132
7. PATRICIA RESCHIGLIAN p.rizetto@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 21:07 21.05.2024 18:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/03/19) IP: 83.187.167.43
8. Emil Karl-Gustaf Berglund emil.berglund@mooresweden.se	Signed Authenticated	21.05.2024 21:13 21.05.2024 21:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/12/23) IP: 87.227.17.182

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2023.

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 2023-12-31 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



r1luMO-cXR-HyGaz_W570



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 2023 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 räkenskaper. 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



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.05.2024 21:14

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 21.05.2024 13:40

DOCUMENT ID:

HyGaz_W570

ENVELOPE ID:

r1luMO-cXR-HyGaz_W570

DOCUMENT NAME:

revber galeasen 23.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emil Karl-Gustaf Berglund	 Signed	21.05.2024 21:14	eID	Swedish BankID (DOB: 1977/12/23)
emil.berglund@mooresweden.se	Authenticated	21.05.2024 21:13	Low	IP: 87.227.17.182

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed