



Välkommen till årsredovisningen för Brf Galeasen Linnéstaden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 2023-03-21 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 19 hyreslägenheter och 222 bostadsrätter om totalt 16 895 kvm samt 4 lokaler och 5 bostadsrättslokaler om totalt 794 kvm. Byggnadernas totalyta är 17 689 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Henriksson	Ordförande
Anders Lidén	Kassör
Daniel Forsberg	Styrelseledamot
Julia Granat	Styrelseledamot
Matilda Siirilä Gustafsson	Styrelseledamot
Rose Diddi Mala Carlson	Styrelseledamot
Elisabeth Månsson	Suppleant
Bertil Jonatan Levi	Suppleant
Philippe Sellersjö	Suppleant

Valberedning

Anette Jensvang

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Emil Karl-Gustaf Berglund Auktoriserad revisor Moore Ranby KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2000 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Installation av nytt passersystem
Installation av IMD-el
Installation av bokningssystem för tvättstugor och lokal
- 2021** ● Relining källare
VVC Värmerör & handukstorkare
- 2019-2020** ● Underhåll av tak, fasad och balkonger
- 2019** ● Förstärkning av källarförråd
- 2017** ● Belysning i trappor och korridorer
- 2013-2017** ● Upprustning av gård och grönytor
- 2011-2012** ● Byte av fönster
- 2009** ● Byte till säkerhetsdörrar
Upprustning av hissar och trapphus
- 2002** ● Renovering av badrum (ej stambyte)

Planerade underhåll

- 2028** ● Stambyte
Byte av hissar
Byte av elsystem

Avtal med leverantörer

Avfallshantering Renova

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

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Långgatornas samfällighetsförening , med en andel på 33.3%.
Samfälligheten förvaltar parkeringsgarage.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad över året. Eventuell avgiftshöjning ses över löpande.

Föreningen har haft rörlig ränta på lånen. Räntenivån har under det gångna året gått ned från ca 4,5 % till ca 3%.

Inkomna slutlikvider från försäljningar gjorda under hösten 2023 har möjliggjort amorteringar på våra lån med 7 mkr. Föreningens totala lån uppgår vid årets slut till 48 mkr.

Förändringar i avtal

Avtalet med Zesec AB (digitala nycklar) har sagts upp.

Nytt avtal med Axema AB (passersystem) har tecknats.

Nytt avtal med Infometrics AB (IMD-el) har tecknats.

Övriga uppgifter

Arbetet med digitalisering och skalskydd har fortsatt under 2024. Föreningen har installerat ett nytt passersystem vid portar och grindar samt påbörjat arbetet med en ny, digital bokningsfunktion för tvättstugor och gemensamhetslokal. Innehållet på föreningens hemsida har setts över och gjorts mer överskådligt och tydligt.

Under året har utrustning för IMD-el installerats och driftsatts.

Arbetet med att konvertera de båda lokalerna på Fjärde Långgatan 19 och 27 till bostäder har fortsatt under 2024. Projektet förväntas bli klart under 2025.

Ledamot Hossein Abdi utträdde ur styrelsen i december 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 313 st. Tillkommande medlemmar under året var 29 och avgående medlemmar under året var 27. Vid räkenskapsårets slut fanns det 315 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	11 422 496	11 334 022	11 761 287	12 309 720
Resultat efter fin. poster	-3 331 917	-2 633 225	-45 667	-4 852 076
Soliditet (%)	74	71	69	69
Yttre fond	6 484 443	4 311 538	3 739 800	3 739 800
Taxeringsvärde	535 236 000	535 236 000	535 236 000	468 767 667
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	613	578	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,6	77,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 240	3 554	3 551	4 226
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 714	3 109	3 392	3 586
Sparande per kvm totalyta, kr	54	37	183	266
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	17	15	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	101	94	85	88
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	30	27	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	162	141	127	131
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,14	3,93	-	-
Räntekänslighet (%)	5,33	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 el (totalt 47 216 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Ränteläge, installation av nytt skalskydd, investering i IMD-elsystem samt avskrivningar gör att årets resultat är negativt.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	95 996 509	-	1 265 595	97 262 104
Upplåtelseavgifter	66 608 660	-	5 609 405	72 218 065
Fond, yttre underhåll	4 311 538	-672 735	2 845 640	6 484 443
Kapitaltillskott	2 937 443	-	-	2 937 443
Balanserat resultat	-23 723 844	-1 960 490	-2 845 640	-28 529 974
Årets resultat	-2 633 225	2 633 225	-3 331 917	-3 331 917
Eget kapital	143 497 081	0	3 543 083	147 040 164

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-25 684 334
Årets resultat	-3 331 917
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 845 640
Totalt	-31 861 891

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	2 047 061
Balanseras i ny räkning	-29 814 830

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 422 496	11 334 022
Övriga rörelseintäkter	3	40 073	196 213
Summa rörelseintäkter		11 462 569	11 530 235
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-9 159 517	-8 598 485
Övriga externa kostnader	9	-765 843	-696 525
Personalkostnader	10	-513 395	-396 968
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 243 496	-2 251 808
Summa rörelsekostnader		-12 682 251	-11 943 786
RÖRELSERESULTAT		-1 219 682	-413 551
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 895	38 594
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 134 130	-2 258 267
Summa finansiella poster		-2 112 235	-2 219 673
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 331 917	-2 633 225
ÅRETS RESULTAT		-3 331 917	-2 633 225

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	192 301 438	194 514 118
Maskiner och inventarier	13	169 856	200 672
Pågående projekt	14	425 741	0
Summa materiella anläggningstillgångar		192 897 035	194 714 790
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	6 000	6 000
Andelar i intresseföretag		375 888	625 888
Summa finansiella anläggningstillgångar		381 888	631 888
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		193 278 923	195 346 678
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		139 960	43 645
Övriga fordringar	16	3 589 144	6 347 876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	869 142	5 969
Summa kortfristiga fordringar		4 598 246	6 397 490
Kassa och bank			
Kassa och bank		21 950	20 781
Summa kassa och bank		21 950	20 781
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 620 196	6 418 271
SUMMA TILLGÅNGAR		197 899 119	201 764 948

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		172 417 612	165 542 612
Fond för yttre underhåll		6 484 443	4 311 538
Summa bundet eget kapital		178 902 055	169 854 150
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-28 529 974	-23 723 844
Årets resultat		-3 331 917	-2 633 225
Summa fritt eget kapital		-31 861 891	-26 357 069
SUMMA EGET KAPITAL		147 040 164	143 497 081
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	48 000 000	55 000 000
Leverantörsskulder		1 147 520	1 111 774
Skatteskulder		47 336	77 195
Övriga kortfristiga skulder		118 058	771 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 546 040	1 307 182
Summa kortfristiga skulder		50 858 954	58 267 867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		197 899 119	201 764 948

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 219 682	-413 551
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 243 496	2 251 808
	1 023 814	1 838 257
Erhållen ränta	21 895	38 594
Erlagd ränta	-2 267 913	-2 092 090
Erhållen utdelning	250 000	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-972 204	-215 239
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 107 867	46 278
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-275 129	618 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 355 201	449 649
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-425 741	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-425 741	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	6 875 000	5 150 000
Upptagna lån	0	226 590
Amortering av lån	-7 000 000	-5 226 590
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-125 000	150 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 905 942	599 649
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 332 997	5 733 348
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 427 055	6 332 997

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, el, 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 %
Maskiner	20 %
Inventarier och verktyg	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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	8 827 246	8 926 279
Årsavgift bostäder, moms	28 344	9 448
Årsavgifter lokaler	46 710	0
Årsavgifter lokaler, moms	46 716	5 969
Hysesintäkter bostäder	1 888 536	1 926 552
Hysesintäkter lokaler	225 728	214 668
Hysesintäkter lokaler, moms	92 748	184 980
Deb. fastighetsskatt	6 984	6 984
Hyses-/avgiftsbortfall	0	-29 091
El, moms	126 701	0
Gemensamhetslokal	2 700	8 995
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	800
Påminnelseavgift	2 160	1 380
Dröjsmålsränta	180	173
Pantsättningsavgift	28 224	18 207
Överlåtelseavgift	27 700	20 903
Administrativ avgift, moms	49	0
Administrativ avgift	2 646	0
Andrahandsuthyrning	37 672	8 008
Vidarefakturerade kostnader	31 451	18 560
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	11 210
Öres- och kronutjämning	1	-3
Summa	11 422 496	11 334 022

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	92 686
Försäkringsersättning	40 073	103 527
Summa	40 073	196 213

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	1 064 760	1 378 494
Fastighetsskötsel utöver avtal	31 763	4 512
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	922	6 158
Larm och bevakning	44 424	17 540
Besiktningar	5 736	0
Hissbesiktning	16 266	15 198
Brandskydd	7 143	32 704
Gårdkostnader	17 689	10 908
Gemensamma utrymmen	3 217	120 821
Sophantering	44 044	48 332
Snöröjning/sandning	64 968	89 922
Serviceavtal	138 974	142 788
Mattvätt/Hyrmattor	56 268	63 499
Förbrukningsmaterial	25 345	112 847
Summa	1 521 519	2 043 723

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	-8 479
Hyseslägenheter	27 071	5 973
Bostadsrättslägenheter	0	11 457
Tvättstuga	46 423	67 155
Dörrar och lås/porttele	22 601	62 469
VVS	104 734	60 514
Värmeanläggning/undercentral	62 265	0
Ventilation	2 983	65 060
Elinstallationer	2 400	126 539
Tele/TV/bredband/porttelefon	20 314	0
Hissar	333 524	699 906
Fasader	0	62 743
Fönster	4 225	0
Balkonger/altaner	0	45 307
Mark/gård/utemiljö	34 915	28 097
Vattenskada	380 296	230 215
Skador/klotter/skadegörelse	0	70 121
Summa	1 041 751	1 527 076

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Installationer	1 435 941	0
Hyreslägenheter	361 413	376 243
Lokaler	31 374	0
Tvättstuga	0	96 842
VVS	218 333	48 312
Ventilation	0	44 143
Balkonger/altaner	0	32 834
Lekutrustning	0	74 361
Summa	2 047 061	672 735

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	470 475	300 850
Uppvärmning	1 782 800	1 670 364
Vatten	620 236	526 307
Sophämtning/renhållning	630 123	659 746
Summa	3 503 633	3 157 267

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	202 251	300 791
Kabel-TV	125 428	159 387
Bredband	234 313	263 786
Fastighetsskatt	483 560	473 720
Summa	1 045 552	1 197 684

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	8 320	11 157
Tele- och datakommunikation	32 507	78 099
Juridiska åtgärder	37 160	124 639
Inkassokostnader	9 969	7 486
Befarade förluster	6 476	0
Revisionsarvoden extern revisor	89 891	44 784
Styrelseomkostnader	6 645	4 940
Fritids och trivselkostnader	2 929	4 794
Föreningskostnader	2 533	3 371
Förvaltningsarvode enl avtal	200 380	190 071
Överlåtelsekostnad	24 350	26 253
Pantsättningskostnad	28 350	16 777
Administration	9 909	54 266
Konsultkostnader	297 132	112 891
Bostadsrätterna Sverige	0	10 900
Föreningsavgifter	9 291	6 098
Summa	765 843	696 525

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	398 400	315 140
Arbetsgivaravgifter	114 995	81 828
Summa	513 395	396 968

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 133 801	2 258 153
Dröjsmålsränta	329	114
Summa	2 134 130	2 258 267

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	234 497 358	234 497 358
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	234 497 358	234 497 358
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-39 983 240	-37 770 560
Årets avskrivning	-2 212 680	-2 212 680
Utgående ackumulerad avskrivning	-42 195 920	-39 983 240
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	192 301 438	194 514 118
<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	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	631 518	631 518
Utgående anskaffningsvärde	631 518	631 518
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-430 847	-391 718
Avskrivningar	-30 816	-39 128
Utgående avskrivning	-461 663	-430 847
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	169 856	200 672

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	425 741	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	425 741	0

NOT 15, FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2024	2023
Insats/Andel i intresseföretag	375 888	625 888
Insats Bostadsrätterna	6 000	6 000
Summa	381 888	631 888

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	49 159	23 793
Momsavräkning	134 880	11 867
Transaktionskonto	2 334 805	5 244 042
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	3 589 144	6 347 876

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	217 014	5 969
Förutbet fast skötsel	369 465	0
Förutbet försäkr premier	143 657	0
Förutbet kabel-TV	42 481	0
Förutbet bredband	23 210	0
Upplupna intäkter	73 315	0
Summa	869 142	5 969

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-03-15	2,98 %	7 000 000	7 000 000
Nordea	2025-02-14	3,12 %	24 000 000	26 000 000
Nordea	2025-02-24	3,05 %	15 000 000	15 000 000
Nordea	2025-01-18	3,45 %	2 000 000	7 000 000
Summa			48 000 000	55 000 000
Varav kortfristig del			48 000 000	55 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 000 000 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	145 189	0
Uppl kostn el	101 503	0
Uppl kostnad Extern revisor	45 000	0
Uppl kostn räntor	174 899	308 682
Uppl kostn vatten	49 571	0
Uppl kostnad Sophämtning	49 591	0
Förutbet hyror/avgifter	980 287	998 500
Summa	1 546 040	1 307 182

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	109 000 000	134 000 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Göteborg

Anders Henriksson
Ordförande

Anders Lidén
Kassör

Daniel Forsberg
Styrelseledamot

Julia Granat
Styrelseledamot

Matilda Siirilä Gustafsson
Styrelseledamot

Rose Diddi Mala Carlson
Styrelseledamot

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

Emil Berglund
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2025 14:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.05.2025 09:40

DOCUMENT ID:

SyGyvxwu-ge

ENVELOPE ID:

HklAUeDdWgg-SyGyvxwu-ge

DOCUMENT NAME:

Brf Galeasen Linnéstaden, 769605-5214 - Årsredovisning 2024.pdf

21 pages

SHA-512:

ee8b37b80e2687a707ce88c70b88b94258c44df33140ecd26dbb50f387870c8864331373e28dc67fde6605813f433b483ce66c198a8519aae99a2b089532d8b9

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS HENRIKSSON anders.henriksson@brfgal easen.se	 Signed Authenticated	19.05.2025 11:40 19.05.2025 11:39	eID Low	Swedish BankID IP: 178.132.73.194
2. ANDERS KRISTOFFER LID ÉN anders.liden@brfgalease n.se	 Signed Authenticated	19.05.2025 20:00 19.05.2025 18:56	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.87.190
3. Rose Diddi Mala Carlson diddi.carlson@brfgalease n.se	 Signed Authenticated	19.05.2025 20:46 19.05.2025 19:56	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.132.64
4. MATILDA SIIRILÄ GUSTA FSSON matilda.siirila@brfgalease n.se	 Signed Authenticated	20.05.2025 09:50 20.05.2025 09:49	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.214.122
5. JULIA GRANAT julia.granat@brfgaleasen. se	 Signed Authenticated	20.05.2025 11:11 20.05.2025 11:11	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.252.162
6. DANIEL FORSBERG daniel.forsberg@brfgalea sen.se	 Signed Authenticated	20.05.2025 12:27 20.05.2025 12:26	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.88.19
7. Emil Karl-Gustaf Berglund emil.berglund@mooreswe den.se	 Signed Authenticated	20.05.2025 14:18 20.05.2025 14:16	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.101.234

* 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

Attachments

No attachments related to this 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



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 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 Galeasen Linnéstaden för räkenskapsåret 2024 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



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2025 14:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.05.2025 09:40

DOCUMENT ID:

SJJvxDOZex

ENVELOPE ID:

HkAUgwdZgg-SJJvxDOZex

DOCUMENT NAME:

revber galeasen 24.pdf

3 pages

SHA-512:

d1dccb41d4510858965d4c0b07a98e2d38d0e1860bd32
95251e07a048f3e62a8413faeb17f187e9f4247f5c59b21
ea65ce82992bdd571e903ca6345ed2fffc05

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emil Karl-Gustaf Berglund	Signed	20.05.2025 14:19	eID	Swedish BankID
emil.berglund@mooreswe den.se	Authenticated	20.05.2025 14:19	Low	IP: 212.247.101.234

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

Attachments

No attachments 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

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