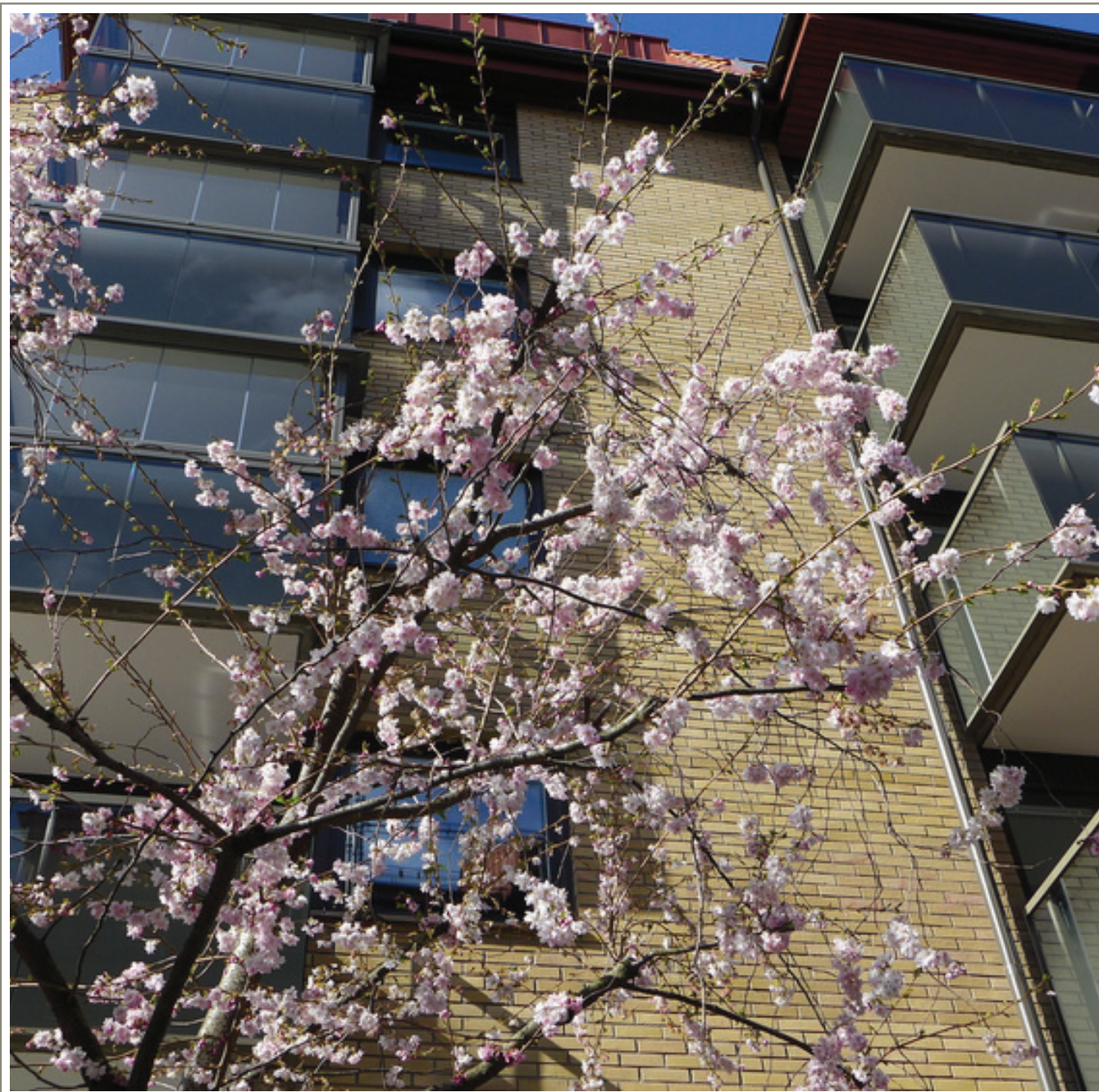


2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Galeasen Linnéstaden



Varsågod! Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Galeasen Linnéstaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2000 och 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Långgatornas samfällighetsförening. Föreningens andel är 33,3 procent. Samfälligheten förvaltar garage.

Styrelsen

Fredrik Andersson	Ledamot
Johan Carlander	Ledamot
Anette Jensvang	Ledamot
Marcus Josefsson	Ledamot
Bo Pettersson	Ledamot
Sari Siirilä	Ledamot
Hossein Abdi	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Emil Berglund	Ordinarie Extern	Moore Stephens Ranby AB
Johan Lindstrand	Suppleant Extern	Moore Stephens Ranby AB

Valberedning

Paul Mäkelä
Ann Samuelsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MASTHUGGET 5:11	2000	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

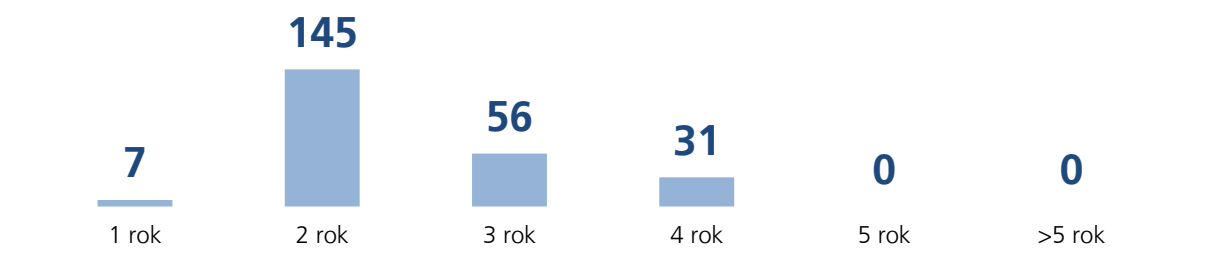
Fastigheten bebyggdes 1977 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1978.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 16 733 m², varav 15 939 m² utgör lägenhetsyta och 794 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 216 lägenheter med bostadsrätt samt 23 lägenheter och 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	191 m ²	2020-06-30
Improvisationsteater	65 m ²	2020-03-31
Kontor	60 m ²	2022-03-31
Butik	153 m ²	2020-02-29
Psykologmottagning	87 m ²	2021-07-02
Hudbehandling	102 m ²	2020-02-29

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2000 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Underhåll yttre UH	2019 - 2020	
Förstärkning av källarförråd	2019	
Belysning i trappor och korridorer	2017	
Upprustning av gård och grönytor	2013 - 2017	
Byte av fönster	2011 - 2012	
Byte till säkerhetsdörrar	2009	
Upprustning av hissar och trapphus	2009	
Renovering av badrum (ej stambyte)	2002	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Relining	2020	
Underhåll yttre UH	2020	Fortsättning från 2019
Stambyte	2028	
Byte av elsystem	2028	
Byte av hissar	2038	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV	Com Hem
Ekonomiadministration	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städ	HSB Göteborg
Energitjänstavtal (värme)	Göteborg Energi
El	Göteborg Energi DinEl
Avfallshantering	Renova
Avfallshantering	IL Recycling
Hisservice	ThyssenKrupp Elevator
Störningsjour	Cubsec Bevakning
Parkeringsövervakning	Cubsec Bevakning
Fiber	iTUX

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stark.

Vi har idag en skuld på 2 600 kr/kvm lägenhetsyta och en skuldkvot (lån/intäkter) på 3,8. Generellt så gäller att en skuld på under 5000 kr/kvm och en skuldkvot på under 5 är tecken på en förening med mycket god ekonomi.

Under 2020 kommer föreningen att låna upp ca 25 Miljoner SEK för att bekosta tak, fasad och balkong underhållen. Efter denna upplåning med inga andra förändringar på lånen så kommer vi ha en skuld på 4100 kr/kvm och en skuldkvot på 5,5. Även då så är det en förening med god ekonomi och med tanke på att föreningen äger ett antal hyreslägenheter som säljs alltefter som kontrakten sägs upp så är vi, i vår storleksklass, en av de ekonomiskt starkaste föreningarna i Göteborg.

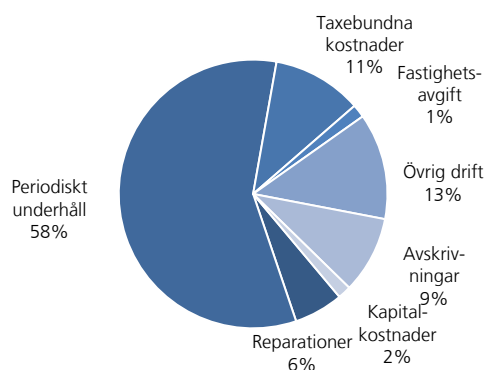
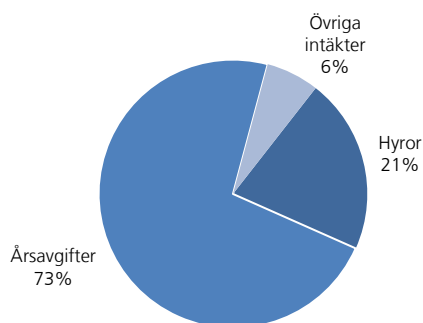
Föreningen hade den 31 december 23 hyreslägenheter. De under året avyttrade lägenheterna vinst har använts till att minska lånebehovet för tak, balkong och fasadrenoveringen. Totalkostnad för detta projekt beräknas vara ca 35 milj. sek och lånet beräknas till 25 milj. sek.

Enligt vår bokföringsmetod för renoveringar som inte får balanseras kommer resultatet för 2019 och 2020 att vara kraftigt negativt med flera miljoner varje år.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 399 639	6 956 347
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	13 345 466	13 259 434
Finansiella intäkter	129	151
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 433
Medlemsinsatser	5 540 000	2 640 000
Ökning av kortfristiga skulder	3 135 652	2 847 136
	22 021 247	18 749 154
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	21 636 619	9 823 940
Finansiella kostnader	386 534	436 583
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	45 340
Ökning av kortfristiga fordringar	23 011	0
Minskning av långfristiga skulder	0	9 000 000
	22 046 164	19 305 862
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 374 722	6 399 639
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-24 917	-556 709

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året förstärktes galler och dörrar till samtliga förråd.

Det yttre underhållet inkluderande byte av tak, fasad och balkongfront påbörjades på B-huset. Detta arbete kommer att fortsätta under 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 216 st
Överlåtelser under året: 26 st
Nyupplåtelser under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 302
Tillkommande medlemmar: 51
Avgående medlemmar: 50
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 303

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	682	632	633	683
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 110	1 019	976	1 082
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 099	3 147	3 845	4 933
Elkostnad/m ² totalyta	16	20	21	21
Värmekostnad/m ² totalyta	86	81	88	87
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	22	25	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	23	26	37	56
Soliditet (%)	76	77	74	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-10 937	729	1 331	162
Nettoomsättning (tkr)	12 490	11 938	11 897	12 934

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 15 939 m² bostäder och 794 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	94 276 636	762 725	0	93 513 911
Upplåtelseavgifter	58 928 533	4 777 275	0	54 151 258
Fond för yttre underhåll	12 299 128	2 999 000	-3 143 894	12 444 022
S:a bundet eget kapital	165 504 297	8 539 000	-3 143 894	160 109 191
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 686 973	-2 999 000	3 873 381	3 812 592
Årets resultat	-10 937 413	-10 937 413	-729 487	729 487
S:a ansamlad förlust	-6 250 440	-13 936 413	3 143 894	4 542 079
S:a eget kapital	159 253 857	-5 397 413	0	164 651 270

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-10 937 413
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	<u>4 686 973</u>
summa balanserat resultat	-6 250 440

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll	-2 999 000
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>12 299 128</u>
att i ny räkning överförs	3 049 688

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	12 489 529	11 938 425
Övriga rörelseintäkter	Not 3	855 937	1 321 009
Summa rörelseintäkter		13 345 466	13 259 434
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-20 561 280	-8 707 481
Övriga externa kostnader	Not 5	-584 734	-715 426
Personalkostnader	Not 6	-490 605	-401 033
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 259 856	-2 269 576
Summa rörelsekostnader		-23 896 475	-12 093 515
RÖRELSERESULTAT		-10 551 008	1 165 918
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		129	151
Räntekostnader och liknande resultatposter		-386 534	-436 583
Summa finansiella poster		-386 405	-436 432
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-10 937 413	729 487
ÅRETS RESULTAT		-10 937 413	729 487

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	203 364 868	205 577 558
Maskiner	Not 9	2 588	34 325
Inventarier	Not 10	35 516	50 944
Summa materiella anläggningstillgångar		203 402 972	205 662 827
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		275 888	275 888
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		281 888	281 888
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		203 684 860	205 944 715
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		121	191
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	6 339 833	6 343 712
Summa kortfristiga fordringar		6 339 954	6 343 903
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		80 452	78 409
Summa kassa och bank		80 452	78 409
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 420 406	6 422 312
SUMMA TILLGÅNGAR		210 105 265	212 367 027

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		153 205 169	147 665 169
Fond för yttre underhåll	Not 13	12 299 128	12 444 022
Summa bundet eget kapital		165 504 297	160 109 191
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 686 973	3 812 592
Årets resultat		-10 937 413	729 487
Summa fritt eget kapital		-6 250 440	4 542 079
SUMMA EGET KAPITAL		159 253 857	164 651 270
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	44 000 000
Summa långfristiga skulder		0	44 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	44 000 000	0
Leverantörsskulder		5 422 629	2 401 379
Skatteskulder		16 194	19 460
Övriga skulder		144 034	21 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 268 552	1 273 876
Summa kortfristiga skulder		50 851 409	3 715 757
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		210 105 265	212 367 027

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Hissanläggning	40 år	40 år
Port/säkerhetsdörr	100 och 133 år	100 och 133 år
Fönster	50 år	50 år
Maskiner	5 år	5 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	9 679 248	8 842 249
Hyror bostäder	2 110 828	2 171 257
Hyror lokaler momspliktiga	343 059	85 711
Hyror lokaler	359 985	652 211
Samfällighetsintäkter	0	190 000
Hysesrabatt	-3 640	-3 057
Öresutjämning	49	54
	12 489 529	11 938 425

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	18 220
Försäkringsersättning	854 470	130 749
Övriga intäkter	1 467	1 172 040
	855 937	1 321 009

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	1 059 894	1 039 760
	Fastighetsskötsel beställning	25 387	14 399
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 664	78 638
	Städning entreprenad	292 211	283 940
	Städning enligt beställning	2 053	136 281
	Mattvätt/Hyrmattor	65 795	55 282
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	40 000
	Hissbesiktning	25 929	12 534
	Bevakning	0	2 125
	Sophantering	0	1 046
	Gård	968	10 588
	Serviceavtal	125 856	238 928
	Förbrukningsmateriel	4 428	135
	Störningsjour och larm	8 820	12 833
	Brandskydd	14 575	16 990
		1 635 580	1 943 479
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	21 290
	Hyreslägenheter	19 410	0
	Brf Lägenheter	6 823	0
	Lokaler	25 047	0
	Förskola	0	16 515
	Gemensamma utrymmen	0	1 916
	Tvättstuga	30 917	50 831
	Källare	0	6 216
	Entré/trapphus	3 383	2 835
	Lås	16 440	25 803
	VVS	214 157	22 730
	Värmeanläggning/undercentral	17 978	0
	Ventilation	19 556	6 827
	Elinstallationer	7 479	3 189
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 583	6 738
	Hiss	29 090	29 870
	Tak	2 562	0
	Fasad	2 562	5 625
	Balkonger/altaner	3 384	0
	Mark/gård/utemiljö	3 614	0
	Skador/klotter/skadegörelse	32 080	10 000
	Vattenskada	995 571	194 032
		1 438 635	404 416
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	82 858
	Hyreslägenheter	428 820	0
	Tvättstuga	133 750	79 348
	Källare	890 378	0
	Entré/trapphus	0	364 348
	VVS	282 081	0
	Värmeanläggning	265 000	0
	Ventilation	0	15 000
	Elinstallationer	0	1 774 749
	Tak	12 085 454	827 591
		14 085 482	3 143 894

Not 4 fortsättning	2019	2018
Taxebundna kostnader		
El	271 588	332 254
Värme	1 437 872	1 362 460
Vatten	409 253	374 853
Sophämtning/renhållning	472 809	413 229
Grovsopor	33 770	32 559
	2 625 292	2 515 356
Övriga driftkostnader		
Försäkring	235 434	173 828
Markhyra/vägavgift/avgäld	16 820	0
Kabel-TV	135 960	133 639
Bredband	6 019	7 546
	394 234	315 013
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	382 057	385 323
TOTALT DRIFTKOSTNADER	20 561 280	8 707 481

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	15 513	11 025
	Tele- och datakommunikation	16 908	18 760
	Juridiska åtgärder	3 421	25 812
	Inkassering avgift/hyra	3 823	6 900
	Hysesförluster	0	241
	Övriga förluster	4 366	0
	Revisionsarvode extern revisor	44 783	45 000
	Föreningskostnader	39 768	61 074
	Styrelseomkostnader	4 850	0
	Fritids- och trivselkostnader	5 334	5 094
	Förvaltningsarvode	202 637	211 657
	Förvaltningsarvoden övriga	18 941	7 010
	Administration	10 430	14 328
	Korttidsinventarier	5 354	35 870
	Konsultarvode	181 917	254 436
	Föreningsavgifter	16 268	8 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 420	10 220
		584 734	715 426

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	398 320	310 000
	Sociala kostnader	92 285	91 033
		490 605	401 033

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 637 622	1 637 622
	Förbättringar	575 068	575 068
	Maskiner	31 738	37 050
	Inventarier	15 428	19 836
		2 259 856	2 269 576
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	234 497 358	234 497 358
	Utgående anskaffningsvärde	234 497 358	234 497 358
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-28 919 800	-26 707 110
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 212 690	-2 212 690
	Utgående avskrivning enligt plan	-31 132 490	-28 919 800
	Planenligt restvärde vid årets slut	203 364 868	205 577 558
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	42 062 519	42 062 519
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	187 833 667	171 459 000
	Taxeringsvärde mark	280 934 000	200 119 000
		468 767 667	371 578 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	461 000 000	365 000 000
	Lokaler	7 767 667	6 578 000
		468 767 667	371 578 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	185 250	185 250
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	185 250	185 250
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-150 925	-113 875
	Årets avskrivningar enligt plan	-31 738	-37 050
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-182 663	-150 925
	Redovisat restvärde vid årets slut	2 587	34 325

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	173 865	128 525
	Nyanskaffningar	0	45 340
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	173 865	173 865
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-122 921	-103 085
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 428	-19 836
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-138 349	-122 921
	Redovisat restvärde vid årets slut	35 516	50 944

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	6 000	6 000
		6 000	6 000

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Kundfordringar	0	15 773
	Osäkra kundfordringar	0	-11 588
	Skattekonto	8 512	8 513
	Momsavräkning	29 309	0
	Klientmedel hos SBC	6 294 270	6 321 230
	Inkasso	5 942	5 941
	Fordringar	1 800	1 800
	Fordringar kreditfakturer	0	2 043
		6 339 833	6 343 712

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	12 444 022	10 262 193
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	2 999 000	2 999 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-3 143 894	-817 171
	Vid årets slut	12 299 128	12 444 022

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,850 %	15 000 000	15 000 000	2020-02-20
Nordea	0,820 %	3 000 000	3 000 000	2020-03-15
Nordea	1,050 %	10 000 000	10 000 000	2020-02-12
Nordea	0,850 %	16 000 000	16 000 000	2020-02-12
Summa skulder till kreditinstitut		44 000 000	44 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-44 000 000	0	
		0	44 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 000 000 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	109 000 000	109 000 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	25 820	160 000
Sociala avgifter	8 100	50 000
Ränta	35 815	27 189
Avgifter och hyror	1 132 832	1 036 687
Reparationer	34 774	0
Underhåll	24 991	0
Konsultarvode	6 220	0
	1 268 552	1 273 876

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Tak, fasad och balkongprojektet fortskrider enligt plan. B huset beräknas vara klart under februari och A huset senare under året.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 24/3 2020



Fredrik Andersson
Ledamot



Johan Carlander
Ledamot



Anette Jensvang
Ledamot



Marcus Josefsson
Ledamot

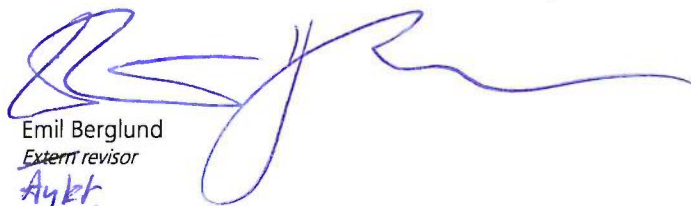


Bo Pettersson
Ledamot



Sari Siirilä
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/4 2020



Emil Berglund
~~Extern revisor~~
Aukt.

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 2019.

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 2019-12-31 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 2019 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.

Göteborg 3 / 4 2020



Emil Berglund
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA din årsredovisning, det är en värdehandling!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00
WWW.SBC.SE

