



Välkommen till årsredovisningen för Brf Galleriet

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
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	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. 17

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-02-27. Stadgar registrerades 2021-02-27 och den ekonomiska planen registrerades 2022-12-02 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Skintebo 391:16	2023	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är inte fastställt.

Föreningen har 102 bostadsrätter om totalt 6 561 kvm.

Styrelsens sammansättning

Patrik Borén	Ordförande
Anna Fåhraeus Ziethén	Styrelseledamot
Daniel Taghavi	Styrelseledamot
Gabriella Ohlin	Styrelseledamot
Pierre Engman	Styrelseledamot
Robin Björkman	Styrelseledamot
Madelen Andersson	Styrelseledamot
Douglas Grziwodz	Suppleant
Sebastian Ohlin	Suppleant
Nikki Yücel	Suppleant
Leif Askenbäck	Styrelsedamot, avgått
Maria Svärd Wänt	Styrelsedamot, avgått
Håkan Granfors	Styrelsedamot, avgått

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening

Revisorer

KPMG AB Huvudansvarig revisor: Sara Ryfors

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden. Ordinarie stämma hölls 2023-06-20, i samband med föreningens ordinarie föreningsstämma hölls konstituerande styrelsemöte.

Teknisk status

En aktuell underhållsplan är framtagen tillsammans med Sustend och dateras till den 1 april 2022. Underhållsplanen är överlämnad till föreningen.

Ekonomi

Föreningen bildades för att förvärva mark och uppföra 43 garageplatser samt 102 lägenheter för upplåtelse med bostadsrätt i Hovås, Göteborgs kommun.

Inom fastigheten finns även 14 ägarlägenheter. Bostadsrättsföreningen och Ägarlägenheterna har 10 gemensamhetsanläggningar, vilka förvaltas av Samfällighetsföreningen Hovås Ägarlägenheter.

GA66 är Byggnadsstomme för ägarlägenheterna

GA67 är Grundläggning, yttertak och ytterväggar i hus 1 utom ÄL

GA68 är Passagesystem samt gemensamma utrymmen för BRF i hus 1

GA69 är Miljörummet som är gemensamt för hus 1-4

GA70 är Schakt i hus 1

GA71 är Kallvattenledningar för hus 1

GA72 är Spillvattenledningar för hus 1

GA73 är Värmesystem för hus 1 och 2

GA74 är Ventilationssystem för hus 1 och 2

GA75 är Teknikrum för hus 1 och 2

Samfällighetsföreningen Hovås Ägarlägenheter består av en egen styrelse, vilken bostadsrättsföreningen representerar med minst 1 ledamot samt minst 1 suppleant.

Föreningen är delägare till följande gemensamhetsanläggningar:

- gemensamt garage under gården, tillhör GA59 och förvaltas av SOKO Samfällighetsförening
- gemensam innergård, gården tillhör GA58 och förvaltas av SOKO Samfällighetsförening
- Hedtångsvägen tillhör GA60 och förvaltas av Hedtångsvägens Samfällighetsförening

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf Galleriet har per den 30 juni 2023 tagit upp dess slutliga finansiering i form av lån i Nordea om totalt 83 975 045 kr för projektet (snittränta 4,7%). Enligt tecknat uppdragsavtal är detta föreningens avräkningsdag mot Skanska. Lånen har utbetalats per den 30 juni och har använts till att betala entreprenaden.

Ett tilläggsavtal till uppdragsavtalet tecknades per den 2 november 2022 vilket innefattande en sänkning av kontraktssumman om 2 000 000 kr samt en räntegaranti som löper under föreningens första 5 år. Skanska Sverige AB garanterade att ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 2,55% (snittränta i kostnadskalkylen), dock maximalt upp till 5% under respektive låns första bindningstid då de 5 lika stora lånen binds med en bindningstid om 1 år, 2 år, 3 år 4 år respektive 5 år. Slutligt belopp för räntegarantin fastställdes till 5 237 105 kr och har utbetalats till föreningens företagskonto hos Nordea.

I oktober 2021 förvärvade bostadsrättsföreningen samtliga andelar i Krokslätt Nr 3A ekonomisk förening, org nr 769634-5086, med tillträde i november 2021. Krokslätt Nr 3A ekonomisk förening ägde fastigheterna Skintebo 391:14 och 391:15. Den ekonomiska föreningen har fusionerats upp i bostadsrättsföreningen och den 11 december 2023 upplöstes den ekonomiska föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 4 st. Tillkommande medlemmar under året var 158 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 153 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 568 126	-	-
Resultat efter fin. poster	3 365 918	0	-
Soliditet (%)	71	-	-
Yttre fond	134 532	-	-
Taxeringsvärde	141 000 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	507	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	15,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 754	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 754	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	769	0	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	37	-	-
Räntekänslighet (%)	25,40	-	-

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 158 620 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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	0	-	350 324 227	350 324 227
Fond, yttre underhåll	0	-	134 532	134 532
Balanserat resultat	0	0	-134 532	-134 532
Årets resultat	0	0	3 365 918	3 365 918
Eget kapital	0	0	353 690 145	353 690 145

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	0
Årets resultat	3 365 918
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-134 532
Totalt	3 231 386

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	3 231 386

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	3 568 126	0
Övriga rörelseintäkter	3	17 432 330	4 597 298
Summa rörelseintäkter		21 000 456	4 597 298
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 412 274	0
Övriga externa kostnader	8	-1 467 094	-29 094
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 713 228	0
Summa rörelsekostnader		-5 592 595	-29 094
RÖRELSERESULTAT		15 407 860	4 568 204
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		30 519	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-12 072 461	-4 568 204
Summa finansiella poster		-12 041 942	-4 568 204
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 365 918	0
ÅRETS RESULTAT		3 365 918	0

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 18	475 109 925	0
Pågående projekt	11	0	263 375 000
Summa materiella anläggningstillgångar		475 109 925	263 375 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		475 109 925	263 375 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		94 339	0
Övriga fordringar	12	14 576 276	26 562 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	10 133	0
Summa kortfristiga fordringar		14 680 748	26 562 716
Kortfristiga placeringar			
Övriga placeringar	15	0	125 117 908
Summa kortfristiga placeringar		0	125 117 908
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 250 885	0
Summa kassa och bank		5 250 885	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		19 931 633	151 680 624
SUMMA TILLGÅNGAR		495 041 558	415 055 624

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		350 324 227	0
Fond för yttre underhåll		134 532	0
Summa bundet eget kapital		350 458 759	0
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-134 532	0
Årets resultat		3 365 918	0
Summa fritt eget kapital		3 231 386	0
SUMMA EGET KAPITAL		353 690 145	0
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	16	0	351 302 981
Skulder till kreditinstitut	14, 18	83 093 315	0
Summa långfristiga skulder		83 093 315	351 302 981
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16, 18	47 435 927	0
Leverantörsskulder		206 422	46 250 000
Övriga kortfristiga skulder		0	12 653 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	10 615 749	4 849 218
Summa kortfristiga skulder		58 258 098	63 752 643
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		495 041 558	415 055 624

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	15 407 860	4 568 204
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 713 228	0
Erhållen ränta	30 519	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	17 151 607	4 568 204
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	128 319 195	-12 425 754
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-65 002 933	54 107 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten	80 467 869	46 250 000
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-213 448 153	-263 375 000
Avyttring av finansiella tillgångar	9 060 073	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-204 388 080	-263 375 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	350 288 195	0
Upptagna lån	83 975 045	0
Amortering av lån	-293 910	0
Förändring av checkräkningskredit	-304 418 841	217 125 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	129 550 489	217 125 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	5 630 278	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	0	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 630 278	0

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Galleriet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag, 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar samt 2020:5, allmänna råd om redovisning av fusion. Vid fusionen har övertagna tillgångar och skulder redovisats till de bokförda värdena i den överlåtna föreningen.

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, el, 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	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	3 042 998	0
Hysesintäkter garage	164 425	0
Bredband	121 798	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-3 702	0
El, moms	158 956	0
Påminnelseavgift	240	0
Pantsättningsavgift	70 875	0
Överlåtelseavgift	9 191	0
Andrahandsuthyrning	3 346	0
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	3 568 126	0

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	17 432 330	4 597 298
Summa	17 432 330	4 597 298

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	258 972	0
Garage/parkering	540 597	0
Snöröjning/sandning	16 976	0
Serviceavtal	62 842	0
Summa	879 387	0

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	26 775	0
VVS	675	0
Summa	27 450	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	244 805	0
Sophämtning/renhållning	151 549	0
Summa	396 354	0

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	171 188	0
Bredband	218 560	0
Fastighetsskatt	719 335	0
Summa	1 109 083	0

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 645	0
Inkassokostnader	9 380	0
Revisionsarvoden extern revisor	22 500	0
Förvaltningsarvode enl avtal	84 388	0
Överlåtelsekostnad	20 217	0
Pantsättningskostnad	106 382	0
Administration	2 176	0
Konsultkostnader	58 269	0
Övriga externa kostnader avdragsgillt	1 162 138	29 094
Summa	1 467 094	29 094

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	12 072 461	4 568 204
Summa	12 072 461	4 568 204

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Omklassificerat från Pågående projekt	342 645 172	0
Omklassificerat i samband med fusion	134 177 981	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	476 823 153	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-1 713 228	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 713 228	0
Utgående restvärde enligt plan	475 109 925	0
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>134 177 981</i>	<i>0</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	84 000 000	0
Taxeringsvärde mark	57 000 000	0
Summa	141 000 000	0

NOT 11, PÅGÅENDE PROJEKT	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	263 375 000	0
Anskaffningar under året	79 270 172	263 375 000
Färdigställt under året	-342 645 172	0
Vid årets slut	0	263 375 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Momsavräkning	300 000	0
Avräkning entreprenör	0	9 060 073
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	47 826	0
Övriga kortfristiga fordringar	4 226 516	12 653 425
Avräkning övrigt	9 622 542	4 849 218
Transaktionskonto	372 787	0
Borgo räntekonto	6 606	0
Summa	14 576 276	26 562 716

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	10 133	0
Summa	10 133	0

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2028-06-21	4,55 %	16 736 227	0
Nordea	2027-06-16	4,61 %	16 736 227	0
Nordea	2026-06-17	4,70 %	16 736 227	0
Nordea	2025-06-18	4,81 %	16 736 227	0
Nordea	2025-06-18	4,81 %	16 736 227	0
Summa			83 681 135	0
Varav kortfristig del			587 820	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 80 742 035 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 15, ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2023-12-31	2022-12-31
Krokslätt Nr 3A ekonomisk förening, org nr 769634-5086		
Vid årets ingång	125 117 908	125 117 908
Förvärv	0	0
Omklassificering i samband med fusion	-125 117 908	0
Summa	0	125 117 908

NOT 16, BYGGNADSKREDITIV

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat kreditiv	451 000 000	451 000 000
Utnyttjat belopp	46 848 107	351 302 981

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	10 915	0
Förutbetalda intäkter	5 237 105	0
Uppl ränta bokslut	4 910 755	4 819 218
Förutbet hyror/avgifter	430 596	0
Övriga uppl kostn och förutb int	26 378	30 000
Summa	10 615 749	4 849 218

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	83 975 045	Inga

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Tvist har uppstått med en f.d. medlem i föreningen som inte fullföljde sitt upplåtelseavtal. Tvisten bedöms inte påverka föreningens ekonomi negativt i nämnvärd utsträckning.

Underskrifter

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

Anna Fåhraeus Ziethén
Styrelseledamot

Daniel Taghavi
Styrelseledamot

Gabriella Ohlin
Styrelseledamot

Madelen Andersson
Styrelseledamot

Patrik Borén
Ordförande

Pierre Engman
Styrelseledamot

Robin Björkman
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Sara Ryfors
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.06.2024 20:08

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 24.06.2024 16:00

DOCUMENT ID:

rJZbG3gwIA

ENVELOPE ID:

ry-9b2lpla-rjzbg3gwia

DOCUMENT NAME:

Brf Galleriet, 769639-6295 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PIERRE ENGMAN pierre_engman@hotmail.com	Signed Authenticated	24.06.2024 16:08 24.06.2024 16:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/02/08) IP: 83.226.104.93
2. ANNA FÅHRAEUS ZIETHÉN anna.f.ziethen@hotmail.com	Signed Authenticated	24.06.2024 16:11 24.06.2024 16:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/05/18) IP: 94.191.138.63
3. PATRIK BORÉN patrik.boren@gmail.com	Signed Authenticated	24.06.2024 16:13 24.06.2024 16:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/06/29) IP: 83.226.104.130
4. DANIEL TAGHAVI daniel_taghavi@hotmail.com	Signed Authenticated	24.06.2024 16:20 24.06.2024 16:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/03/11) IP: 77.218.227.140
5. Madelen Elvira Andersson madelenelvira@gmail.com	Signed Authenticated	24.06.2024 16:24 24.06.2024 16:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/07/23) IP: 83.191.124.103
6. Robin William Björkman robin@wbproduktion.se	Signed Authenticated	24.06.2024 16:39 24.06.2024 16:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/09/14) IP: 94.191.153.9
7. MARIE GABRIELLA ELIN OHLIN ohlin.gabriella@outlook.com	Signed Authenticated	24.06.2024 16:40 24.06.2024 16:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/04/01) IP: 95.193.101.99
8. Sara Ryfors sara.ryfors@kpmg.se	Signed Authenticated	24.06.2024 20:08 24.06.2024 17:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/01/18) IP: 83.191.116.25

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

Custom events

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

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 Galleriet, org. nr 769639-6295

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Galleriet för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den uppger, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Galleriet för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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, kon-solideringsbehov, 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersätt-ningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 gransk-ningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till disposit-ioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signering

KPMG AB

Sara Ryfors

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Sara Ryfors

Auktoriserad revisor

Serienummer: db602cb8d37093[...]2036103a5bb7a

IP: 213.89.xxx.xxx

2024-06-24 18:24:45 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>