

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Galjonen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2016 - 30 juni 2017.

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 2016 och 2036.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras eventuellt att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-15 och nuvarande stadgar registrerades 2004-10-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Gustav Frisk	Ordförande
Henrik Sallander	Kassör
John Jonsson	Ledamot
Cecilia Linge	Ledamot
Oliver Larsson	Suppleant
Pia Nystedt	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Kleberg	Auktoriserad revisor	Kleberg Revision
-------------------	----------------------	------------------

Valberedning

Elisabet Salin
Emelie Westergren
Oliver Larsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-12-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Galjonsbilden 30	2006	Stockholm
Galjonsbilden 31	2006	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

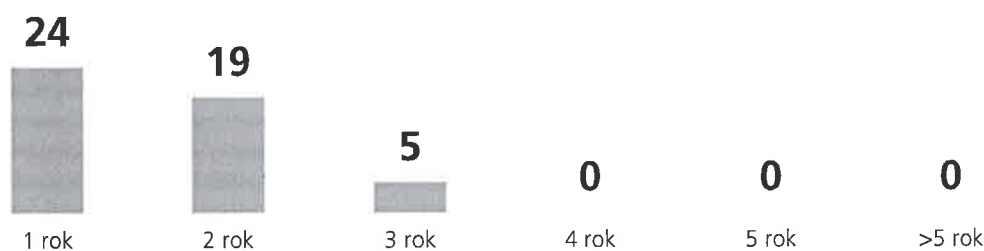
Fastigheterna bebyggdes 1944 och 1947 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1944 och 1947.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 484 m², varav 2 102 m² utgör lägenhetsyta och 382 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet

Kommentar

Kommer att renoveras under hösten 2017

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Parkeringsplatserna	2018	Måla nya p-platser, Installera elstolpar
Balkongrenovering	2018	Eventuellt gjuta nya bottenplattor.
Takrenovering	2018	En mindre takrenovering kommer göras där vi byter ut vindskivor samt trasiga tegelpannor. Eventuellt takmålning i 11-13

GF HS
AK U

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Fastighets- och ekonomisk förvaltning
Gröndals mark och parkskötsel	Markskötsel
Gröndals mark och parkskötsel	Snöröjning
ASJ Städservice AB	Städning
Com Hem/Bredbandsbolaget	Kabel-TV/Bredband
Fortum Markets AB	El
Fortum Markets AB	Värme
Stockholm Stad	Vatten
Stockholm Stad	Sophämtning
Täv AB	Sophämtning/Grovsopor

Föreningens ekonomi

Styrelsen behöver sätta upp en ekonomisk plan för hur man ska hantera kommande kostnad för stambyte. Trots att relining nyligen gjorts så behövs en ekonomisk buffert byggas upp för att kunna hantera ett stambyte inom en 15-20 års period.

Detta kan göras via avgiftshöjningar men även försäljning av föreningens fyra hyresrätter skulle vara av avgörande betydelse för föreningens ekonomi. Med dessa i åtanke så anser styrelsen att en rimlig bedömning borde vara att 1-2 lägenheter bör kunna ombildas eller säljas under denna period vilket också får effekt på storleken på avgiftshöjningarna kommande år. Styrelsen överväger en mindre avgiftshöjning för 2018

Inga nya lån har tagits upp men heller ingen amortering har gjorts.

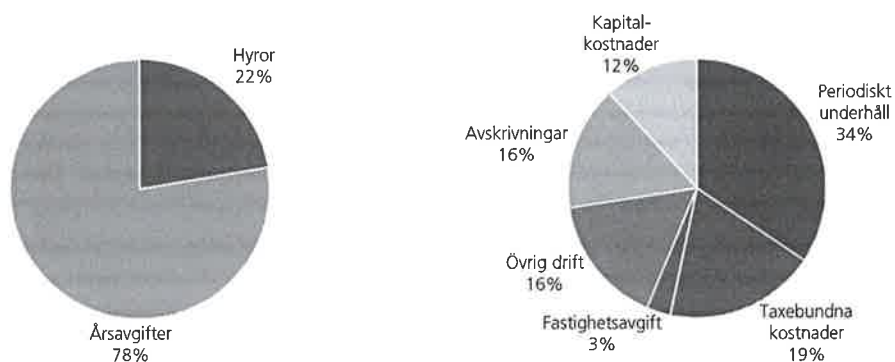
Inga hyreslägenheter har sålts.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016-2017	2015-2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 249 435	1 305 072
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 909 217	1 907 541
Finansiella intäkter	122	77
Minskning kortfristiga fordringar	32 796	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	76 581
	1 942 135	1 984 199
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 005 813	1 080 494
Finansiella kostnader	322 218	354 083
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	5 258
Minskning av långfristiga skulder	0	600 000
Minskning av kortfristiga skulder	140 201	0
	2 468 232	2 039 836
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	723 339	1 249 435
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-526 096	-55 637

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

Handwritten signatures and initials:
Jm
GF HS
u

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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

Styrelsen bytte under hösten 2016 tekniskförvaltare från Newsec till SBC.

Styrelsen har lagt om ett lån på 4 833 333 kr till en ränta på 1,56 % (2,78 %) och bundit denna i 4 år.

Trapphusrenovering har slutförts under verksamhetsåret. Installation av elektroniska kodlås till entréerna, renoveringar av portar, ommålning av trapphus samt byte av källardörrar i 15.

Styrelsen har beordrat installation av radonpumpar i källaren i hus 15 för att sänka radonvärdena i huset som helhet men främst i de ombyggda lägenheterna 15 D-F.

Avtalet med restaurangen för deras förrådslokal har sagts upp från augusti 2017. Syftet är att föreningen ska kunna renovera upp den till en övernattningslägenhet.

Provfilmning och spolning av stammarna har beställts för att säkerställa kvaliteten efter reliningen. Resultatet av det väntas komma i oktober -17.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59 st

Handwritten signatures and initials:
JAN
GF
HM
U

Flerårsöversikt

Nyckeltal	16/17	15/16	14/15	13/14
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	761	772	772	772
Hyror/m ² hyresrättsyta	658	912	928	885
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 915	9 050	9 365	8 841
Elkostnad/m ² totalyta	23	21	20	24
Värmekostnad/m ² totalyta	153	114	152	90
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	17	16	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	130	155	188	205
Soliditet (%)	67	67	66	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-844	39	-1 189	261
Nettoomsättning (tkr)	1 903	1 907	1 914	1 901

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 102 m² bostäder och 382 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	37 257 101	0	0	37 257 101
Upplåtelseavgifter	2 614 826	0	0	2 614 826
Fond för yttre underhåll	246 256	111 570	49 582	85 104
S:a bundet eget kapital	40 118 183	111 570	49 582	39 957 031
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 568 251	-111 570	-10 859	-3 445 822
Årets resultat	-843 701	-843 701	-38 723	38 723
S:a ansamlad förlust	-4 411 952	-955 271	-49 582	-3 407 099
S:a eget kapital	35 706 231	-843 701	0	36 549 932


Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-843 701
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 456 681
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-111 570
summa balanserat resultat	-4 411 952

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-457 430
av fond för yttre underhåll ianspråkats	201 946
att i ny räkning överförs	-4 667 436

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2016-2017	2015-2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 903 230	1 906 701
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 987	840
Summa rörelseintäkter		1 909 217	1 907 541
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 733 785	-759 600
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 809	-262 933
Personalkostnader	Not 6	-82 218	-57 961
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-425 010	-434 317
Summa rörelsekostnader		-2 430 823	-1 514 811
RÖRELSERESULTAT		-521 605	392 730
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		122	77
Räntekostnader och liknande resultatposter		-322 218	-354 083
Summa finansiella poster		-322 096	-354 007
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-843 701	38 723
ÅRETS RESULTAT		-843 701	38 723

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-06-30	2016-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	52 746 007	53 164 859
Maskiner och inventarier	Not 9	7 512	13 670
Summa materiella anläggningstillgångar		52 753 519	53 178 529
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 753 519	53 178 529
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		14 015	13 648
Övriga fordringar	Not 10	727 729	12 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	28 214
Summa kortfristiga fordringar		741 744	54 605
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 404	1 249 435
Summa kassa och bank		3 404	1 249 435
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		745 148	1 304 040
SUMMA TILLGÅNGAR		53 498 667	54 482 570

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 871 927	39 871 927
Fond för yttre underhåll	Not 13	246 256	85 104
Summa bundet eget kapital		40 118 183	39 957 031
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 568 251	-3 445 822
Årets resultat		-843 701	38 723
Summa fritt eget kapital		-4 411 952	-3 407 099
SUMMA EGET KAPITAL		35 706 231	36 549 932
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	17 250 000	17 250 000
Summa långfristiga skulder		17 250 000	17 250 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		66 178	124 341
Skatteskulder		167 784	185 948
Övriga skulder		66 877	50 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	241 598	322 349
Summa kortfristiga skulder		542 436	682 638
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 498 667	54 482 570

Tilläggsupplysningar

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 för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Indelningen av intäkter och kostnader skiljer sig mellan årsredovisningen 2015/2016 och årsredovisningen 2016/2017. Detta beror på att årsredovisningarna upprättats av olika ekonomiska förvaltare (T&T förvaltning AB 2015/2016 och SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB 2016/2017).

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

Avskrivningar	2016-2017	2015-2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20-50 år	20-50 år
Inventarier	10 år	10 år ✓

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2016-2017	2015-2016
	Årsavgifter	1 472 045	1 472 064
	Hyror bostäder	184 657	184 656
	Hysesbortfall	0	-33 400
	Hyror lokaler momspliktiga	169 402	168 488
	Hyror lokaler	0	18 600
	Hyror garage/parkering moms	4 800	5 200
	Hyror parkering moms	2 400	0
	Hyror garage/parkering	61 700	81 200
	Överlåtelse/pantsättning	8 202	9 895
	Öresutjämning	24	-2
		1 903 230	1 906 701

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016-2017	2015-2016
	Övriga intäkter	5 987	840
		5 987	840

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	32 965	32 939
	Fastighetsskötsel beställning	7 864	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	1 570
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 996	0
	Snöröjning/sandning	14 490	11 958
	Städning entreprenad	26 410	23 503
	Städning enligt beställning	0	1 169
	Sotning	0	5 351
	Myndighetstillsyn	4 830	0
	Bevakning	0	3 114
	Gård	4 047	0
	Förbrukningsmateriel	18 752	3 411
		124 355	83 015
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	1 563
	Lokaler	0	2 151
	Gemensamma utrymmen	0	20 706
	Tvättstuga	0	9 811
	Lås	894	0
	VVS	506	6 590
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 426
	Elinstallationer	0	3 075
	Tak	1 597	0
	Fasad	15 990	0
	Balkonger/altaner	2 925	0
	Mark/gård/utemiljö	0	6 892
		21 912	52 215

Handwritten signatures and initials:
 Jm JPS
 GT EK

Not 4 FORTSÄTTNING	2016-2017	2015-2016
Periodiskt underhåll		
Hyreslägenheter	0	47 250
Gemensamma utrymmen	0	35 522
Entré/trapphus	902 250	0
Fönster	37 084	0
Mark/gård/utemiljö	0	21 525
	939 334	104 297
Taxebundna kostnader		
El	56 024	49 088
Värme	379 123	260 887
Vatten	41 351	38 642
Sophämtning/renhållning	39 238	36 111
Grovsopor	974	6 027
	516 710	390 754
Övriga driftkostnader		
Försäkring	36 422	32 939
Kabel-TV	9 812	12 035
Övriga fastighetskostnader	0	1 800
	46 234	46 774
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	85 240	82 544
TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 733 785	759 600

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016-2017	2015-2016
Medlemsinformation	396	0
Tele- och datakommunikation	363	357
Inkassering avgift/hyra	4 675	0
Förvaltning	0	3 690
Revisionsarvode extern revisor	-6 948	20 000
Föreningskostnader	3 068	0
Fritids- och trivselkostnader	812	4 047
Förvaltningsarvode	116 311	84 941
Förvaltningsarvodena övriga	17 579	29 467
Administration	13 880	3 859
Korttidsinventarier	0	52 500
Konsultarvode	32 717	36 286
Föreningsavgifter	6 958	6 901
Övriga driftkostnader	0	20 886
	189 809	262 933

GF *JS*
ll

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 889	43 961
	Sociala kostnader	21 329	14 000
		82 218	57 961
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016-2017	2015-2016
	Byggnad	252 858	252 858
	Förbättringar	165 994	165 994
	Inventarier	6 158	15 465
		425 010	434 317
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-06-30	2016-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	54 975 021	54 975 021
	Utgående anskaffningsvärde	54 975 021	54 975 021
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 810 162	-1 391 310
	Årets avskrivningar enligt plan	-418 852	-418 852
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 229 014	-1 810 162
	Planenligt restvärde vid årets slut	52 746 007	53 164 859
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 736 000	21 736 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 789 000	16 647 000
	Taxeringsvärde mark	17 401 000	11 721 000
		37 190 000	28 368 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 000 000	26 200 000
	Lokaler	2 190 000	2 168 000
		37 190 000	28 368 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-06-30	2016-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	108 157	108 157
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	108 157	108 157
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-94 487	-79 022
	Korrigerig tidigare avskrivningar*	4 649	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 807	-15 465
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-100 645	-94 487
	Redövisat restvärde vid årets slut	7 512	13 670

*Avskrivning gjordes föregående år på en anläggningstillgång som aldrig aktiverades, varför korrigerig av föregående års avskrivning gjorts under räkenskapsåret med 4 649 kr.

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-06-30	2016-06-30
	Skattekonto	7 794	12 243
	Klientmedel hos SBC	719 935	0
	Fordringar	0	500
		727 729	12 743

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-06-30	2016-06-30
	Försäkring	0	5 524
	Arvode ekonomisk förvaltning	0	22 690
		0	28 214

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-06-30	2016-06-30
	Vid årets början	85 104	453 691
	Reserverig enligt stadgar	111 570	0
	Reserverig enligt stämmobeslut	85 104	85 104
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-35 522	-453 691
	Vid årets slut	246 256	85 104

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2017-06-30	2017-06-30	2016-06-30	ändringsdag
Swedbank	0,800 %	4 833 334	4 833 334	Rörligt
Swedbank	0,730 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Swedbank	2,910 %	5 350 000	5 350 000	2018-03-27
Swedbank	1,560 %	4 833 333	4 833 333	2021-03-25
Swedbank	0,390 %	1 233 333	1 233 333	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		17 250 000	17 250 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		17 250 000	17 250 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 250 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2017-06-30	2016-06-30
Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

En projektgrupp med Cecilia Linge som ansvarig har börjat undersöka möjligheterna för att bygga balkonger på båda fastigheterna. Offerter har tagits in och bygglovsansökan kan påbörjas när alla berörda gett sitt godkännande.

Provfilmning och stamspolning har under september månad genomförts av förteget Relita.

Under oktober så ska en ny radonmätning genomföras i hus 15 av några utvalda lägenheter.



Handwritten signatures and initials:
 JLN
 GF
 HS
 LL

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2017-06-30

2016-06-30

Arvoden	34 089	17 500
Sociala avgifter	10 711	3 301
Ränta	38 081	42 912
Fjärrvärme	0	66 000
Revisionsarvode	0	32 215
Förutbetalda avgifter och hyror	158 717	160 421
	241 598	322 349

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 1 / 12 2017


Gustav Frisk
Ordförande


Henrik Sallander
Kassör


John Jönsson
Ledamot


Cecilia Linge
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 12 2017


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Galjonen
Org.nr. 769611-5109

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Galjonen för räkenskapsåret 2016-07-01 -- 2017-06-30.

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 30 juni 2017 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.

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 revisionssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 Bostadsrättsföreningen Galjonen för räkenskapsåret 2016-07-01 -- 2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

STOCKHOLM den 1 december 2017



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor