

# 2020

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 boendenytt.

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](http://www.sbc.se)



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Galeasen Linnéstaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### 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 2020 och 2050.
- 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

Sari Siirilä	Ordförande	
Marcus Josefsson	Vice ordförande	
Bo Pettersson	Kassör	
Johan Ingemar Carlander	Ledamot	Slutade vid årsskiftet
Anette Jensvang	Ledamot	
Patricia Reschiglian	Ledamot	
Hossein Abdi	Suppleant	
Vedran Muskic	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Emil Berglund	Ordinarie Extern	Moore Stephens Ranby AB
Anders Haglind	Suppleant Extern	Moore Stephens Ranby AB

### Valberedning

Paul Mäkelä	
Ann Samuelsson	Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03.

### 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.

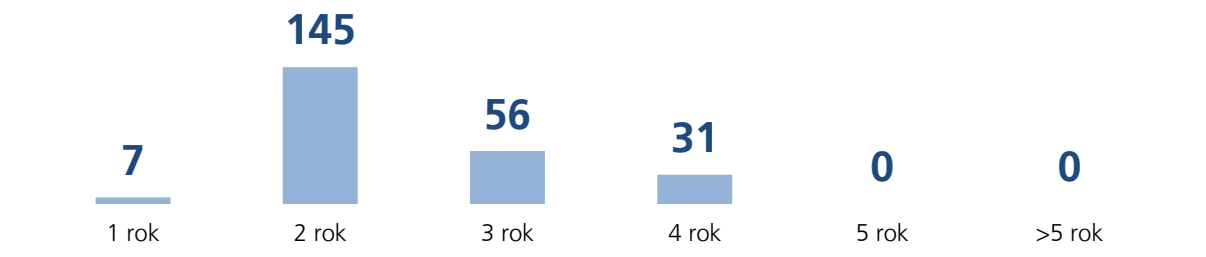
Värdeåret är 1978.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 16 733 m<sup>2</sup>, varav 15 939 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 794 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	2021-06-30
Improvisationsteater	65 m <sup>2</sup>	2021-03-31
Kontor	60 m <sup>2</sup>	2022-03-31
Butik	153 m <sup>2</sup>	2023-02-28
Psykologmottagning	87 m <sup>2</sup>	2021-07-02
Hudbehandling	102 m <sup>2</sup>	2021-02-28

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 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Underhåll av tak, fasad och balkonger	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
Relining källare	2021
VVC Värmerör & handukstorkare	2021
Stambyte	2028
Byte av elsystem	2028
Byte av hissar	2038

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV	ComHem
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/Securitas
Parkeringsövervakning	Cubsec Bevakning
Fiber	iTUX

### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stark.

Under 2020 har föreningen ökat lånen med 25 Miljoner SEK för att bekosta tak, fasad och balkongunderhållen. Efter denna upplåning så har vi en skuld på 4300 kr/kvm och en skuldkvot på 5,5. 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.

Genomsnittlig räntekostnad är 0,42 %.

Med tanke på att föreningen äger ett antal hyreslägenheter som säljs alltefter som kontraktet sägs upp så är vi, i vår storleksklass, en av de ekonomiskt starkaste föreningarna i Göteborg.

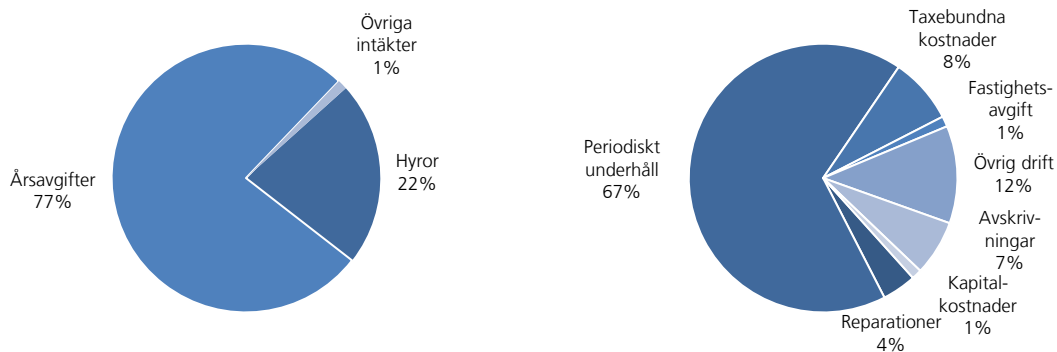
Föreningen hade den 31 december 23 hyreslägenheter. Inga lägenheter har avyttrats under året.

Enligt vår bokföringsmetod för renoveringar som inte får balanseras kommer resultatet för 2020, pga. tak, fasad och balkongrenoveringen, att vara kraftigt negativt.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 374 722</b>	<b>6 399 639</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	12 768 001	13 345 466
Finansiella intäkter	160	129
Minskning kortfristiga fordringar	35 232	0
Medlemsinsatser	0	5 540 000
Kapitaltillskott	2 937 443	0
Ökning av långfristiga skulder	25 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	3 135 652
	<b>40 740 836</b>	<b>22 021 247</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	30 707 405	21 636 619
Finansiella kostnader	396 688	386 534
Ökning av materiella anläggningstillgångar	35 675	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	23 011
Minskning av kortfristiga skulder	4 396 577	0
	<b>35 536 345</b>	<b>22 046 164</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>11 579 212</b>	<b>6 374 722</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>5 204 491</b>	<b>-24 917</b>

\*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 1 429 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 slutfördes tak, fasad och balkongrenoveringen.

Ny teknisk förvaltare har upphandlats, HSB slutar vid årsskiftet och Bredablickgruppen tar över 2021.

En brand uppstod i en hyreslägenhet, vi har sagt upp hyresgästen i samråd med hennes gode man. Lägenheten kommer att renoveras och säljas.

Förskolan har sagt upp sin lokal och en ytterligare lokal har sagts upp under året för framtida ombildning till lägenheter.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 216 st  
Överlåtelse under året: 22 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 303  
Tillkommande medlemmar: 36  
Avgående medlemmar: 31  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 308

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	685	682	632	633
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 109	1 110	1 019	976
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 859	3 099	3 147	3 845
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	16	20	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	87	86	81	88
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	24	22	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	24	23	26	37
Soliditet (%)	66	76	77	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-20 563	-10 937	729	1 331
Nettoomsättning (tkr)	12 570	12 490	11 938	11 897

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 16 895 m<sup>2</sup> bostäder och 794 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	94 276 636	0	0	94 276 636
Upplåtelseavgifter	58 928 533	0	0	58 928 533
Kapitaltillskott	2 937 443	2 937 443	0	0
Fond för yttre underhåll	2 999 000	0	-9 300 128	12 299 128
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>159 141 612</b>	<b>2 937 443</b>	<b>-9 300 128</b>	<b>165 504 297</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	3 049 688	0	-1 637 285	4 686 973
Årets resultat	-20 563 251	-20 563 251	10 937 413	-10 937 413
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-17 513 563</b>	<b>-20 563 251</b>	<b>9 300 128</b>	<b>-6 250 440</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>141 628 049</b>	<b>-17 625 808</b>	<b>0</b>	<b>159 253 857</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-20 563 251
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	<u>3 049 688</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-17 513 563</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
reservering till fond för yttre underhåll  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

-3 739 800
<u>2 999 000</u>
<b>-18 254 363</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	12 570 060	12 489 529
Övriga rörelseintäkter	Not 3	197 941	855 937
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 768 001</b>	<b>13 345 466</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-29 723 387	-20 561 280
Övriga externa kostnader	Not 5	-470 204	-584 734
Personalkostnader	Not 6	-513 814	-490 605
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 227 318	-2 259 856
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-32 934 724</b>	<b>-23 896 475</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-20 166 723</b>	<b>-10 551 008</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		160	129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-396 688	-386 534
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-396 528</b>	<b>-386 405</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-20 563 251</b>	<b>-10 937 413</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-20 563 251</b>	<b>-10 937 413</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,16	201 152 178	203 364 868
Maskiner	Not 9	32 702	2 588
Inventarier	Not 10	26 448	35 516
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>201 211 328</b>	<b>203 402 972</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	Not 11	275 888	275 888
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	6 000	6 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>281 888</b>	<b>281 888</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>201 493 216</b>	<b>203 684 860</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		120	121
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	11 508 793	6 339 833
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>11 508 913</b>	<b>6 339 954</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		80 752	80 452
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>80 752</b>	<b>80 452</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>11 589 664</b>	<b>6 420 406</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>213 082 881</b>	<b>210 105 265</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		153 205 169	153 205 169
Kapitaltillskott		2 937 443	0
Fond för yttre underhåll	Not 14	2 999 000	12 299 128
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>159 141 612</b>	<b>165 504 297</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 049 688	4 686 973
Årets resultat		-20 563 251	-10 937 413
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-17 513 563</b>	<b>-6 250 440</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>141 628 049</b>	<b>159 253 857</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	69 000 000	44 000 000
Leverantörsskulder		993 307	5 422 629
Skatteskulder		28 674	16 194
Övriga skulder		139 640	144 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 293 211	1 268 552
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>71 454 832</b>	<b>50 851 409</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>213 082 881</b>	<b>210 105 265</b>

## 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 och förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	9 719 727	9 679 248
Hyror bostäder	2 101 365	2 110 828
Hyror lokaler momspliktiga	346 362	343 059
Hyror lokaler	363 183	359 985
Samfällighetsintäkter	90 000	0
Hyresrabatt	-50 600	-3 640
Öresutjämning	22	49
	<b>12 570 060</b>	<b>12 489 529</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Försäkringsersättning	196 420	854 470
Övriga intäkter	1 521	1 467
	<b>197 941</b>	<b>855 937</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	1 396 334	1 059 894
	Fastighetsskötsel beställning	39 363	25 387
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 989	9 664
	Snöröjning/sandning	11 196	0
	Städning entreprenad	296 048	292 211
	Städning enligt beställning	0	2 053
	Mattvätt/Hyrmattor	65 587	65 795
	OVK Obl. Ventilationskontroll	248 795	0
	Hissbesiktning	13 313	25 929
	Bevakning	3 434	0
	Garage/parkering	171	0
	Gård	4 859	968
	Serviceavtal	127 013	125 856
	Förbrukningsmateriel	6 977	4 428
	Störningsjour och larm	50 171	8 820
	Brandskydd	28 189	14 575
		<b>2 299 439</b>	<b>1 635 580</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyseslägenheter	365 237	19 410
	Brf Lägenheter	49 641	6 823
	Lokaler	634	25 047
	Tvättstuga	70 970	30 917
	Källare	38 166	0
	Entré/trapphus	45 954	3 383
	Lås	27 199	16 440
	VVS	76 406	214 157
	Värmeanläggning/undercentral	0	17 978
	Ventilation	38 542	19 556
	Elinstallationer	17 628	7 479
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 116	8 583
	Bredband	11 782	0
	Hiss	96 330	29 090
	Tak	0	2 562
	Fasad	0	2 562
	Balkonger/altaner	81 000	3 384
	Mark/gård/utemiljö	0	3 614
	Skador/klotter/skadegörelse	238 637	32 080
	Vattenskada	206 567	995 571
		<b>1 372 807</b>	<b>1 438 635</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyseslägenheter	0	428 820
	Tvättstuga	0	133 750
	Källare	0	890 378
	VVS	124 627	282 081
	Värmeanläggning	0	265 000
	Hiss	13 365	0
	Tak	22 222 803	12 085 454
		<b>22 360 796</b>	<b>14 085 482</b>



<b>Not 4 fortsättning</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	249 209	271 588
Värme	1 461 004	1 437 872
Vatten	478 813	409 253
Sophämtning/renhållning	434 122	472 809
Grovsopor	18 743	33 770
	<b>2 641 891</b>	<b>2 625 292</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	222 224	235 434
Självrisk	65 100	0
Markhyra/vägavgift/avgäld	199 815	16 820
Kabel-TV	137 559	135 960
Bredband	3 119	6 019
	<b>627 817</b>	<b>394 234</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>420 637</b>	<b>382 057</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>29 723 387</b>	<b>20 561 280</b>
<b>Not 5</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Kreditupplysning	11 946	15 513
Tele- och datakommunikation	23 367	16 908
Juridiska åtgärder	35 105	3 421
Inkassering avgift/hyra	2 700	3 823
Övriga förluster	0	4 366
Revisionsarvode extern revisor	44 783	44 783
Föreningskostnader	25 109	39 768
Styrelseomkostnader	6 316	4 850
Fritids- och trivselkostnader	1 422	5 334
Förvaltningsarvode	176 895	202 637
Förvaltningsarvoden övriga	10 463	18 941
Administration	18 120	10 430
Korttidsinventarier	12 806	5 354
Konsultarvode	82 568	181 917
Föreningsavgifter	7 964	16 268
Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 640	10 420
	<b>470 204</b>	<b>584 734</b>
<b>Not 6</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>PERSONALKOSTNADER</b>		
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	413 940	398 320
Sociala kostnader	99 874	92 285
	<b>513 814</b>	<b>490 605</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	1 637 622	1 637 622
	Förbättringar	575 068	575 068
	Maskiner	5 560	31 738
	Inventarier	9 068	15 428
		<b>2 227 318</b>	<b>2 259 856</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	234 497 358	234 497 358
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>234 497 358</b>	<b>234 497 358</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-31 132 490	-28 919 800
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 212 690	-2 212 690
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-33 345 180</b>	<b>-31 132 490</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>201 152 178</b>	<b>203 364 868</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	42 062 519	42 062 519
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	187 833 667	187 833 667
	Taxeringsvärde mark	280 934 000	280 934 000
		<b>468 767 667</b>	<b>468 767 667</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	461 000 000	461 000 000
	Lokaler	7 767 667	7 767 667
		<b>468 767 667</b>	<b>468 767 667</b>

<b>Not 9</b>	MASKINER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	185 250	185 250
	Nyanskaffningar	35 675	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>220 925</b>	<b>185 250</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-182 663	-150 925
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 560	-31 738
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-188 223</b>	<b>-182 663</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>32 703</b>	<b>2 587</b>

<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	173 865	173 865
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>173 865</b>	<b>173 865</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-138 349	-122 921
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 068	-15 428
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-147 417</b>	<b>-138 349</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>26 448</b>	<b>35 516</b>
<b>Not 11</b>	<b>ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Långgatornas Samfällighetsförening	275 888	275 888
		<b>275 888</b>	<b>275 888</b>
<b>Not 12</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	6 000	6 000
		<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>Not 13</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	8 232	8 512
	Momsavräkning	0	29 309
	Klientmedel hos SBC	11 498 461	6 294 270
	Inkasso	0	5 942
	Fordringar	2 100	1 800
		<b>11 508 793</b>	<b>6 339 833</b>
<b>Not 14</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	12 299 128	12 444 022
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	2 999 000	2 999 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-12 299 128	-3 143 894
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 999 000</b>	<b>12 299 128</b>

**Not 15** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Nordea	0,408 %	15 000 000	15 000 000	2021-02-22
Nordea	-	0	3 000 000	-
Nordea	0,440 %	10 000 000	10 000 000	2021-01-18
Nordea	-	0	16 000 000	-
Nordea	0,416 %	26 000 000	0	2021-02-12
Nordea	0,400 %	13 000 000	0	2021-03-15
Nordea	0,414 %	5 000 000	0	2021-08-24
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>69 000 000</b>	<b>44 000 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-69 000 000	-44 000 000	
		<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 69 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 16** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	109 000 000	109 000 000

**Not 17** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Arvoden	27 260	25 820
Sociala avgifter	8 600	8 100
Ränta	36 117	35 815
Avgifter och hyror	1 143 692	1 132 832
Reparationer	38 749	34 774
Underhåll	27 597	24 991
Konsultarvode	0	6 220
Snöröjning/sandning	11 196	0
	<b>1 293 211</b>	<b>1 268 552</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ny teknisk förvaltare, Bredablickgruppen, tar över efter HSB från och med 2021-01-01.

Relining i källare, smart-VVC i varmvattenrören samt uppsättning av nya handukstorkare kommer att genomföras under 2021.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 30, 3 2021



Sari Siirilä  
Ordförande



Marcus Josefsson  
Vice ordförande



Bo Pettersson  
Kassör



Anette Jensvang  
Ledamot



Patricia Reschiglian  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 14 2021



Emil Berglund  
Extern revisor  
Auktoriserad

## 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 2020.

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 2020-12-31 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 2020 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

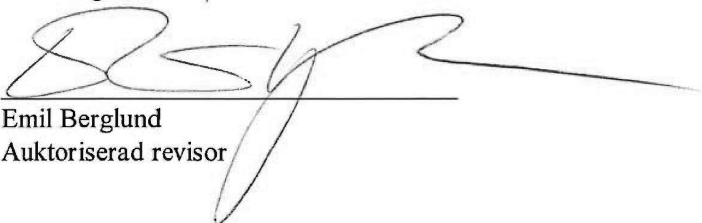
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 5 14 2021



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 fastighetskötsel.

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](http://WWW.SBC.SE)

