



Välkommen till årsredovisningen för Brf Galleriet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7.
Balansräkning	s. 8.
Kassaflödesanalys	s. 10.
Noter	s. 11.
Underskrifter	s. 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. Ekonomiska planen registrerades 2022-12-02 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skintebo 391:16	2023	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 102 bostadsrätter om totalt 6 561 kvm. Byggnadernas totalyta är 6561 kvm.

Styrelsens sammansättning

Patrik Borén	Ordförande
Pierre Engman	Styrelseledamot
Anna Fåhraeus Ziethén	Styrelseledamot
Gabriella Ohlin	Styrelseledamot
Madelen Andersson	Styrelseledamot
Robin Björkman	Styrelseledamot
Douglas Grziwodz	Suppleant
Nikki Yücel	Suppleant
Sebastian Ohlin	Suppleant

Valberedning

Daniel Taghavi
Andreas Berg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, samt firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26.

Extra föreningsstämma hölls 2024-01-23. Redovisning slutlig kostnad för föreningens hus, val av boende styrelse, proposition om stadgeändring enl. nya bostadsrättslagen.

Extra föreningsstämma hölls 2024-12-18. Proposition om godkännande av fasadförändring med syfte att inglasa balkonger och uteplatser. Stämman biföll propositionen med kvalificerad majoritet. 23 röster biföll och 1 röst lades emot, enligt röstlängden. Ärendet hanteras för närvarande hos hyresnämnden.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2053.

Planerade underhåll

2028-2030 ● OVK, Dammbindning golv (förråd, miljörum, cykelrum), säkerhetsbesikning tak

Övrig verksamhetsinformation

Fastigheten löper fortfarande under garantitid från byggherre och inga planerade underhåll finns i närtid.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 8%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 6,5%.

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

Juridiska åtgärder

Det består av en tvist med en köpare som hävt sitt upplåtelseavtal av bostadsrätt 2023, samt en avhysning och försäljning av lägenhet på grund av ej betald årsavgift. Tvisten kring köpare som hävt upplåtelseavtal av bostadsrätt 2023 pågår och bedömningen är att tvisten kommer avgöras under 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 153 st. Tillkommande medlemmar under året var 25 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 162 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 408 129	3 568 126	-	-
Resultat efter fin. poster	-4 087 827	3 365 918	-	-
Soliditet (%)	82	71	-	-
Yttre fond	626 258	134 532	-	-
Taxeringsvärde	232 000 000	141 000 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	919	507	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88	15,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 665	12 754	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 665	12 754	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-101	769	0	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	125	37	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	176	37	-	-
Räntekänslighet (%)	13,89	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 476 563 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger summan av föreningens avskrivningar och underhåll med 661 371 kronor. Detta innebär en motsvarande minskning i föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Inför 2025 har föreningen höjt avgifterna med 6,5 %. Parallellt pågår ett arbete med att analysera föreningens ekonomi och avgiftsnivåer för att bedöma behovet av ytterligare justeringar utöver den redan genomförda höjningen i början av året.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	350 324 227	-	42 827 423	393 151 650
Fond, yttre underhåll	134 532	-	491 726	626 258
Balanserat resultat	-134 532	3 365 918	-491 726	2 739 660
Årets resultat	3 365 918	-3 365 918	-4 087 827	-4 087 827
Eget kapital	353 690 145	0	38 739 596	392 429 741

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 231 386
Årets resultat	-4 087 827
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-491 726
Totalt	-1 348 167

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 348 167

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 408 129	3 568 126
Övriga rörelseintäkter	3	434 205	17 432 330
Summa rörelseintäkter		6 842 333	21 000 456
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 700 203	-2 412 274
Övriga externa kostnader	8	-851 701	-1 467 094
Personalkostnader	9	-148 812	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 426 456	-1 713 228
Summa rörelsekostnader		-7 127 171	-5 592 595
RÖRELSERESULTAT		-284 838	15 407 860
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		127 165	30 519
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 930 154	-12 072 461
Summa finansiella poster		-3 802 989	-12 041 942
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 087 827	3 365 918
ÅRETS RESULTAT		-4 087 827	3 365 918

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	471 379 927	475 109 925
Summa materiella anläggningstillgångar		471 379 927	475 109 925
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		471 379 927	475 109 925
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		173 829	94 339
Övriga fordringar	12	2 703 184	14 576 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	318 797	10 133
Summa kortfristiga fordringar		3 195 810	14 680 748
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 055 300	5 250 885
Summa kassa och bank		2 055 300	5 250 885
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 251 110	19 931 633
SUMMA TILLGÅNGAR		476 631 037	495 041 558

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		393 151 650	350 324 227
Fond för yttre underhåll		626 258	134 532
Summa bundet eget kapital		393 777 908	350 458 759
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 739 660	-134 532
Årets resultat		-4 087 827	3 365 918
Summa fritt eget kapital		-1 348 167	3 231 386
SUMMA EGET KAPITAL		392 429 741	353 690 145
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	49 503 297	83 093 315
Summa långfristiga skulder		49 503 297	83 093 315
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	33 590 018	587 820
Leverantörsskulder		363 636	206 422
Övriga kortfristiga skulder		81 018	46 848 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	663 327	10 615 749
Summa kortfristiga skulder		34 697 999	58 258 098
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		476 631 037	495 041 558

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-284 838	15 407 860
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 426 456	1 713 228
	3 141 618	17 121 088
Erhållen ränta	137 298	30 519
Erlagd ränta	-8 840 986	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 562 070	17 151 607
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13 494 974	128 319 195
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-51 651 465	-65 002 933
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-43 718 561	80 467 869
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	303 542	-213 448 153
Avyttring av finansiella tillgångar	0	9 060 073
Kassaflöde från investeringsverksamheten	303 542	-204 388 080
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	42 827 423	350 288 195
Upptagna lån	0	83 975 045
Amortering av lån	-587 820	-293 910
Förändring av checkräkningskredit	0	-304 418 841
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	42 239 603	129 550 489
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 175 416	5 630 278
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 630 278	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 454 861	5 630 278

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 329 960	3 042 998
Hysesintäkter garage	220 117	164 425
Hysesintäkter p-plats	582	0
Intäkt bredband/kabeltv	128	0
Bredband	200 005	121 798
Hyses- och avgiftsrabatt	-7 404	-3 702
El, moms	498 275	158 956
Intäkter solel, moms	342	0
Administration	3 750	0
Påminnelseavgift	1 800	240
Pantsättningsavgift	22 251	70 875
Överlåtelseavgift	26 747	9 191
Administrativ avgift	1 225	0
Andrahandsuthyrning	20 793	3 346
Vidarefakturerade kostnader	89 207	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	345	0
Öres- och kronutjämning	6	-0
Summa	6 408 129	3 568 126

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Enligt avräkning Skanska	0	17 32 207
Intäkter samfälligheter	428 098	112 123
Försäkringsersättning	6 107	0
Summa	434 205	17 432 330

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	331 674	258 972
Fastighetsskötsel utöver avtal	19 810	0
Hissbesiktning	2 519	0
Gemensamma utrymmen	3 876	0
Garage/parkering	486 537	540 597
Snöröjning/sandning	16 437	16 976
Serviceavtal	89 088	62 842
Förbrukningsmaterial	77 562	0
Summa	1 027 502	879 387

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	26 775
Trapphus/port/entr	4 820	0
Dörrar och lås/porttele	1 488	0
VVS	0	675
Värmeanläggning/undercentral	906	0
Ventilation	4 779	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 345	0
Hissar	10 205	0
Skador/klotter/skadegörelse	4 340	0
Summa	27 882	27 450

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	821 391	244 805
Vatten	333 658	0
Sophämtning/renhållning	259 329	151 549
Grovsopor	3 238	0
Summa	1 417 616	396 354

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	171 188
Bredband	151 470	218 560
Samfällighetsavgifter	75 733	0
Fastighetsskatt	0	719 335
Summa	227 203	1 109 083

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	8 035	1 645
Tele- och datakommunikation	17 311	0
Juridiska åtgärder	485 227	0
Inkassokostnader	12 202	9 380
Revisionsarvoden extern revisor	40 000	22 500
Styrelseomkostnader	16 029	0
Föreningskostnader	1 437	0
Förvaltningsarvode enl avtal	100 935	84 388
Överlåtelsekostnad	38 114	20 217
Pantsättningskostnad	33 111	106 382
Administration	7 181	2 176
Konsultkostnader	92 119	58 269
Övriga externa kostnader	0	1 162 138
Summa	851 701	1 467 094

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 999	0
Arbetsgivaravgifter	33 813	0
Summa	148 812	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	3 930 154	12 072 461
Summa	3 930 154	12 072 461

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	476 823 153	0
Årets inköp	0	476 823 153
Rättelse av tidigare år	-303 542	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	476 519 611	476 823 153
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 713 228	0
Årets avskrivning	-3 426 456	-1 713 228
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 139 684	-1 713 228
Utgående restvärde enligt plan	471 379 927	475 109 925
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>134 177 981</i>	<i>134 177 981</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	175 000 000	84 000 000
Taxeringsvärde mark	57 000 000	57 000 000
Summa	232 000 000	141 000 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	303 623	0
Momsavräkning	0	300 000
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	47 826
Övriga kortfristiga fordringar	0	4 226 516
Avräkning övrigt	0	9 622 542
Transaktionskonto	1 338 952	372 787
Borgo räntekonto	1 060 609	6 606
Summa	2 703 184	14 576 276

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	172 663	0
Förutbet försäkr premier	102 807	0
Förutbet bredband	51 285	0
Upplupna intäkter	-7 958	0
Upplupna ränteintäkter	0	10 133
Summa	318 797	10 133

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2028-06-21	4,55 %	16 618 663	16 736 227
Nordea	2027-06-16	4,61 %	16 618 663	16 736 227
Nordea	2026-06-17	4,70 %	16 618 663	16 736 227
Nordea	2025-06-18	4,81 %	16 618 663	16 736 227
Nordea	2025-06-18	4,81 %	16 618 663	16 736 227
Summa			83 093 315	83 681 135
Varav kortfristig del			33 590 018	587 820

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 80 154 215 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, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	105 079	0
Uppl kostn räntor	10 838	10 915
Uppl kostn vatten	19 509	0
Uppl kostnad Sophämtning	15 373	0
Förutbetalda intäkter	0	5 237 105
Uppl ränta bokslut	0	4 910 755
Förutbet hyror/avgifter	512 528	430 596
Övriga uppl kostn och förutb int	0	26 378
Summa	663 327	10 615 749

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	83 975 045	83 975 045

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Anna Fåhraeus Ziethén
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:

06.05.2025 17:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 02.05.2025 15:56

DOCUMENT ID:

HJW5XyLfgle

ENVELOPE ID:

BJeKm18Gele-HJW5XyLfgle

DOCUMENT NAME:

Brf Galleriet, 769639-6295 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PIERRE ENGMAN pierre_engman@hotmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 16:39 02.05.2025 16:17	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.65.49
2. PATRIK BORÉN patrik.boren@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 19:24 02.05.2025 19:22	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.104.12
3. MARIE GABRIELLA ELIN OHLIN ohlin.gabriella@outlook.com	Signed Authenticated	03.05.2025 08:52 03.05.2025 08:46	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.202.221
4. ROBIN BJÖRKMAN robin.bjorkman@devoco.se	Signed Authenticated	03.05.2025 10:30 02.05.2025 16:05	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.88
5. ANNA FÅHRAEUS ZIETHÉN anna.f.ziethen@hotmail.com	Signed Authenticated	04.05.2025 23:00 04.05.2025 22:49	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.47.214
6. Madelen Elvira Andersson madelenelvira@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 21:38 05.05.2025 20:59	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.44.46
7. Sara Ryfors sara.ryfors@kpmg.se	Signed Authenticated	06.05.2025 17:29 06.05.2025 11:28	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Galleriet, org. nr 769639-6295

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Galleriet för år 2024.

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 2024 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 revisionssed 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 Bostadsrättsföreningen Galleriet för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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, 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

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 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.

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 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 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 granskningsåtgärder 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 överträdelser 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 dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

KPMG AB

Sara Ryfors

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 17:27

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 02.05.2025 15:56

DOCUMENT ID:

rJ9QyIMegx

ENVELOPE ID:

r1YXkIGlel-rJ9QyIMegx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sara Ryfors	 Signed	06.05.2025 17:27	eID	Swedish BankID
sara.ryfors@kpmg.se	Authenticated	06.05.2025 17:27	Low	IP: 83.185.33.164

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed