Bostadsrättsföreningen
Galgberget i Falun



Org.nr. 769603-1272

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01—2022-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning
Föreningen är ett privatbostadsföretag, med säte i Falun, vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningen bildades 1998 då man förvärvade fastigheterna Nedre Gruvriset 33:175 och 33:176.

På fastigheterna har 1991 uppförts 4 hus med adresserna Svavelstigen 22 och 24 respektive Kvartsstigen 19 och 21. Fastigheterna innehåller 54 lägenheter med bostadsrätter samt 34 carportplatser och 20 p-platser. Alla bilplatser har elmotorvärmaruttag och hittills har 3 st laddplatser för elbil installerats. Det finns 3 övernattningsrum, 2 bastur, gym, ett hobbyrum samt en lokal med hyresrätt.

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m2)
1 rum och kök	2	112
2 rum och kök	20	1 368
3 rum och kök	20	1 588
4 rum och kök	12	1 140
Bostäder	54	4 208
Lokaler	1	10

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Dalarnas Försäkringsbolag.
Bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter ingår i årsavgiften.

Administrativ och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB MälarDalarna och fastighetsförvaltningen har utförts av Riksbyggen. Städningen har utförts av Eva Carlsson.

Föreningen har en upprättad underhållsplan för åren 2021–2050.

Avgifter och hyror
Årsavgifterna höjdes senast 2022 med 7%. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2023 och beslutat om höjning av årsavgifterna med 10 %. Därefter uppgår årsavgifterna till 748 kr/m².
I avgiften ingår värme, vatten, fiberanslutning via Falu stadsnät samt Telenors basutbud analoga Tv-kanaler.

Medlemsantal
Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 79 (79). Under året har 3 (4) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma har hållits 2022-05-30 I stämman deltog 28 medlemmar.

Transaktion 09222115557489100016 Signerat BS, GJ, BN, TS, BB, MB, AV, HM

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

		Vald tom stämman
Bengt Stenerhag	ordförande	2023
Björn Busk	vice ordförande	2023
Margareta Brundell	sekreterare	2023
Bertil Nyström	ledamot	2024
Tommy Södergren	ledamot	2023
Göran Jansson	ledamot	2024
Ida Larsson	suppleant	2023
Maria Jonasson	suppleant	2023

Styrelsen har under året hållit 7 (7) sammanträden.

Firmatecknare
Föreningens firma har tecknats av Bengt Stenerhag och Margareta Brundell, två i förening.

Revisorer
Revisor har varit Anna Jansson Vaerum samt BoRevision AB.

Valberedning
Valberedning har varit Monica Lindkvist och Eva Myrbråten, med Monica som sammankallande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets Underhåll och investeringar

- Ny undercentral dvs utbyte av värmeväxlare och pumpar för värme och varmvatten har installerats till en kostnad av ca 1,8 Mkr.
- Renovering av samtliga fyra hissar har utförts till en kostnad av ca 1,9 Mkr
- 1 st elbilsladdare har monterats

Planerat underhåll

Färdigställande av hissar och undercentral i början av 2023. Återstående kostnader för investeringarna:
Hissar 44 000 kr
Undercentral 172 000 kr

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	3 080	2 872	2 874	2 899	2 859
Resultat efter finansiella poster, tkr	278	155	268	228	76
Avgiftsnivå kr/kvm	680	636	636	636	636
Yttre fond kr/kvm (inkl. lokalyta)	250	198	158	117	121
Lån kr/kvm (inkl. lokalyta)	5 179	4 683	4 768	4 800	4 894
Soliditet %	10	10	10	8	7
Likviditet i %	121	175	192	163	133
Genomsnittlig skuldränta i %	1,65	1,52	1,56	1,66	1,63

Transaktion 09222115557489100016 Signerat BS, GJ, BN, TS, BB, MB, AV, HM

Förändringar i eget kapital

	Upplåtelse-avgifter	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 000	53 000	834 310	1 332 620	154 710
Omföring av årets resultat enl. årsstämma				154 710	-154 710
Disp. fond för yttre uh enl. styrelsebeslut			0	0	
Avsättning fond för yttre uh enl. underhållsplan			219 000	-219 000	
Årets resultat					278 366
Belopp vid årets slut	**2 000**	**53 000**	**1 053 310**	**1 268 330**	**278 366**

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 487 330
Disponerat ur UH-fonden	-
Avsatt till UH-fonden	- 219 000
Årets resultat	278 366
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 546 696

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 546 696

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 053 310 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 59 366 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 080 336	2 871 743
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 620	0
Summa rörelseintäkter		**3 106 956**	**2 871 743**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 941 638	-1 798 142
Planerat underhåll	Not 5	0	-52 807
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-160 111	-154 766
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-391 904	-408 128
Summa rörelsekostnader		-2 493 653	-2 413 843
Rörelseresultat		**613 303**	**457 901**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 783	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-343 720	-303 191
Summa finansiella poster		-334 937	-303 191
Årets resultat		**278 366**	**154 710**
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-219 000	-219 000
Disposition underhållsfond		0	52 807
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-219 000	-166 193
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		**59 366**	**-11 483**

Transaktion 09222115557489100016 Signerat BS, GJ, BN, TS, BB, MB, AV, HM

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 10	15 875 604	16 263 881
Mark	Not 11	4 291 000	4 291 000
Markanläggningar	Not 12	33 574	30 400
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	3 525 273	256 651
		23 725 450	20 841 932
Summa anläggningstillgångar		23 725 450	20 841 932
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		488 742	1 830 089
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	14 700	4 803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		138 112	136 511
		641 554	1 971 403
Kassa och bank	Not 15	1 231 279	111 089
Summa omsättningstillgångar		1 872 833	2 082 492
Summa tillgångar		**25 598 283**	**22 924 424**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
Bundet eget kapital			
Insatser		53 000	53 000
Upplåtelseavgifter		2 000	2 000
Underhållsfond		1 053 310	834 310
		1 108 310	889 310
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 268 330	1 332 620
Årets resultat		278 366	154 710
		1 546 696	1 487 330
Summa eget kapital		2 655 006	2 376 640
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	18 958 750	10 406 250
		18 958 750	10 406 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	2 885 000	9 347 500
Leverantörsskulder		499 453	212 690
Aktuell skatteskuld		17 827	1 137
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	1 475	1 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	580 772	578 425
		3 984 527	10 141 534
Summa skulder		22 943 277	20 547 784
Summa eget kapital och skulder		**25 598 283**	**22 924 424**

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	278 366	154 710
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	391 904	408 128
Kassaflöde från löpande verksamhet	670 271	562 838
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 498	-20 770
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	305 493	134 621
Kassaflöde från löpande verksamhet	964 266	676 689
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 275 422	-288 651
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 275 422	-288 651
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	2 090 000	-357 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 090 000	-357 500
Årets kassaflöde	**-221 157**	**30 538**
Likvida medel vid årets början	**1 941 178**	**1 910 640**
Likvida medel vid årets slut	**1 720 022**	**1 941 178**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Transaktion 09222115557489100016 Signerat BS, GJ, BN, TS, BB, MB, AV, HM

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.
Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,8%
Markanläggningar 10%, Årets investering skrivs av from mars 2022

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut
Lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 7 589 028kr. (7 589 028kr)

Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Transaktion 09222115557489100016 Signerat BS, GJ, BN, TS, BB, MB, AV, HM

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	2 861 856	2 674 752
	Hyror	186 504	184 860
	Övriga avgifter	22 055	10 649
	Övriga intäkter	9 921	8 142
	Bruttoomsättning	3 080 336	2 878 403
	Hyresbortfall	0	-6 660
		3 080 336	**2 871 743**
Not 3	**Övriga rörelseintäkter**		
	Försäkringsersättning	12 375	0
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	14 245	0
		26 620	**0**
Not 4	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	415 866	392 216
	Reparationer	166 784	108 739
	El	177 392	166 823
	Uppvärmning	491 040	487 844
	Vatten	220 216	212 387
	Sophämtning	97 113	91 427
	Övriga avgifter	104 071	104 283
	Förvaltningskostnader	140 672	126 110
	Fastighetsavgift	97 566	80 876
	Övriga driftskostnader	30 920	27 436
		1 941 638	**1 798 142**
Not 5	**Planerat underhåll**		
	Underhåll huskropp utvändigt	0	12 840
	Underhåll övrigt	0	39 967
		0	**52 807**
Not 6	**Personalkostnader och arvoden**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	94 800	94 800
	Vicevärdsarvode	0	1 000
	Övriga arvoden	6 000	1 000
	Revisorsarvode	4 000	3 000
	Löner och andra ersättningar	29 568	29 568
	Sociala kostnader	23 848	23 592
		158 216	**152 960**
	Övriga		
	Löneskatt	308	308
	Pensionskostnader och förpliktelser	1 587	1 498
		1 895	**1 806**
		160 111	**154 766**
	Föreningen har haft en anställd under året.		
Not 7	**Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Byggnader	388 278	406 528
	Markanläggningar	3 626	1 600
		391 904	**408 128**
Not 8	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter	8 771	0
	Ränteintäkter skattekonto	6	0
	Övriga finansiella intäkter	6	0
		8 783	**0**
Not 9	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	343 260	302 961
	Övriga finansiella kostnader	460	230
		343 720	**303 191**

Transaktion 09222115557489100016 Signerat BS, GJ, BN, TS, BB, MB, AV, HM

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 10	**Byggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde	21 965 966	21 965 966
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 965 966	21 965 966
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 702 085	-5 295 557
	Årets avskrivningar	-388 277	-406 528
	Utgående avskrivningar	-6 090 362	-5 702 085
	Bokfört värde	**15 875 604**	**16 263 881**
	Taxeringsvärde för Nedre Gruvriset 33:175 och 33:176. Värdeår 1992.		
	Byggnad - bostäder hyreshus	31 600 000	24 800 000
	Byggnad - lokaler	1 055 000	138 000
		32 655 000	24 938 000
	Mark - bostäder hyreshus	7 280 000	6 240 000
	Mark - lokaler	499 000	71 000
		7 779 000	6 311 000
	Taxeringsvärde totalt	40 434 000	31 249 000
Not 11	**Mark**		
	Ingående anskaffningsvärde	4 291 000	4 291 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 291 000	4 291 000
	Bokfört värde	**4 291 000**	**4 291 000**
Not 12	**Markanläggningar**		
	Ingående anskaffningsvärde	32 000	0
	Årets investeringar	6 800	32 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 800	32 000
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 600	0
	Årets avskrivningar	-3 626	-1 600
	Utgående avskrivningar	-5 226	-1 600
	Bokfört värde	**33 574**	**30 400**
Not 13	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Undercentral	1 778 592	125 438
	Ombyggnation hissar	1 746 681	131 213
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 525 273	256 651
Not 14	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	0	493
	Övriga fordringar	14 700	4 310
		14 700	**4 803**
Not 15	**Kassa och bank**		
	Bankkonto	1 231 279	110 399
	Handkassa	0	690
		1 231 279	**111 089**

Noter		2022-12-31	2021-12-31

Not 16 Eget kapital

	Upplåtelse-avgifter	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 000	53 000	834 310	1 332 620	154 710
Omföring av årets resultat enligt årstämma				154 710	-154 710
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			219 000	-219 000	
Årets resultat					278 366
Belopp vid årets slut	**2 000**	**53 000**	**1 053 310**	**1 268 330**	**278 366**

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	32613330	2,18%	2025-04-16	8 950 000	0
SBAB	32733042	2,89%	2023-03-06	2 487 500	50 000
Swedbank	2952432546	1,39%	2030-03-25	6 256 250	357 500
Swedbank	2954008195	1,32%	2026-09-25	4 150 000	40 000
				21 843 750	447 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **18 958 750**

Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till 19 606 250

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar	53 493 000	53 493 000
Summa ställda säkerheter	**53 493 000**	**53 493 000**

Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	447 500	397 500
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	2 437 500	8 950 000
	2 885 000	**9 347 500**

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Arbetsgivaravgifter	774	774
Källskatt	392	392
Övriga kortfristiga skulder	309	616
	1 475	**1 782**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	275 811	252 836
Upplupna räntekostnader	25 478	54 080
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	279 483	271 509
	580 772	**578 425**

Transaktion 09222115557489100016 Signerat BS, GJ, BN, TS, BB, MB, AV, HM

Falun, 2023 - -

Digitalt signerad av

Bengt Stenerhag
Ordförande

Margareta Brundell

Bertil Nyström

Björn Busk

Göran Jansson

Tommy Södergren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

Anna Jansson Vaerum
Av stämman vald revisor

Heléne Maijgren
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Galgberget i Falun, org.nr. 769603-1272

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Galgberget i Falun för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är inte med namn vald av stämman.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den andra informationen som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Galgberget i Falun för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Örebro den / 2023

…….
Heléne Maijgren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

…….
Anna Jansson Vaerum
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Galgberget i Falun signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT STENERHAG
Ordförande
E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 10:52:58

GÖRAN JANSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 13:45:10

BERTIL NYSTRÖM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-03-25 kl. 09:34:23

TOMMY SÖDERGREN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 13:27:56

BJÖRN BUSK
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 10:22:02

MARGARETA BRUNDELL
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 10:26:55

ANNA VAERUM
Revisor
E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 09:53:25

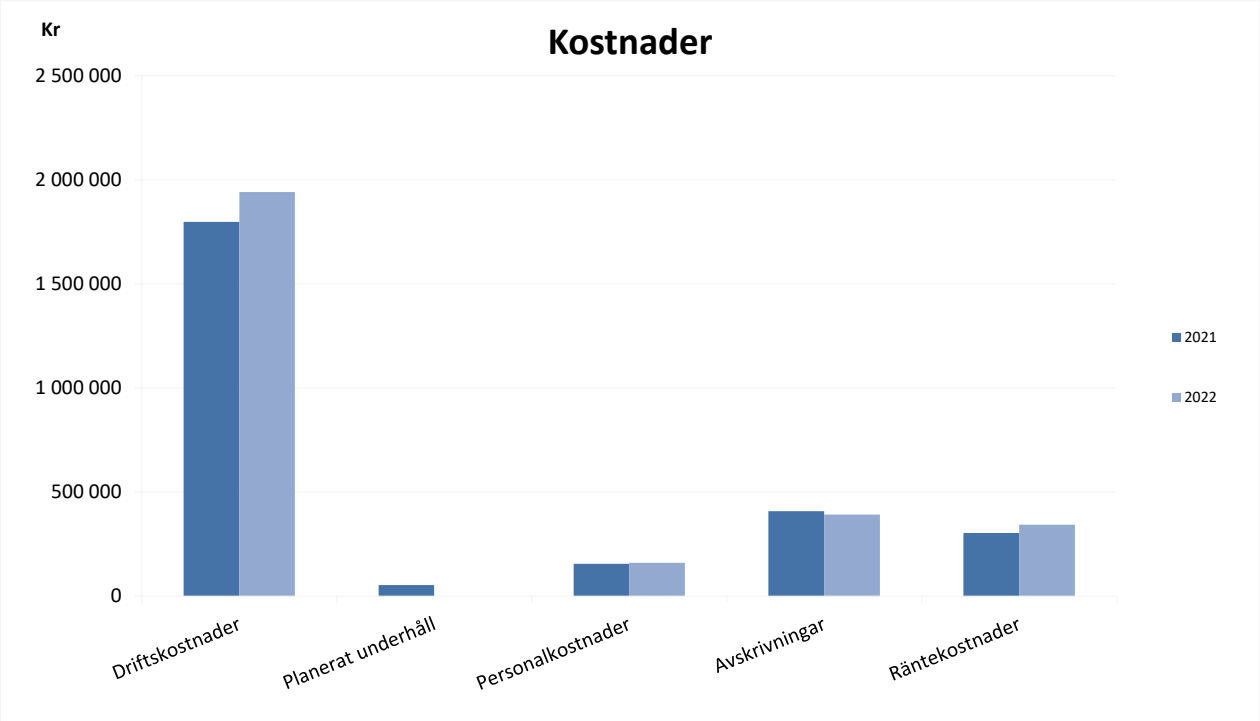
HELÉNE MAIJGREN
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 14:41:37

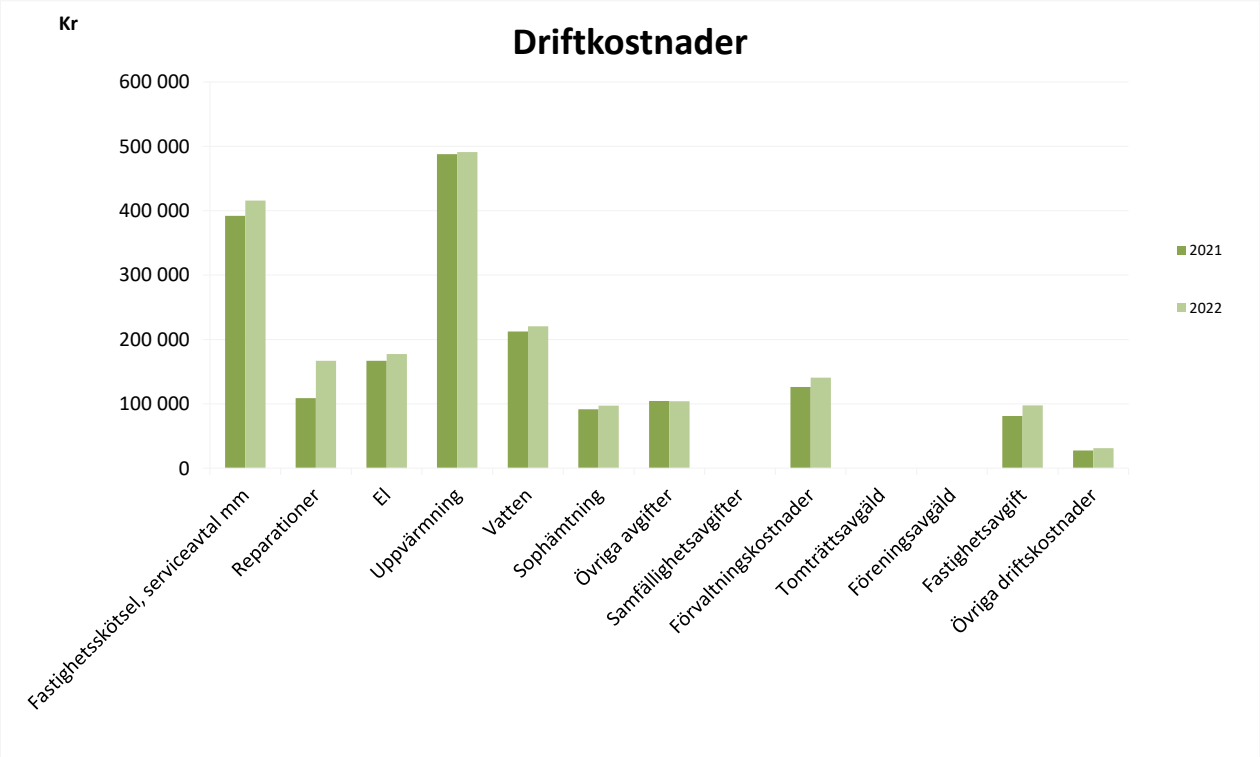
REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Galgberget i Falun signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA VAERUM
Revisor
E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 09:52:38

HELÉNE MAIJGREN
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 14:43:06


Kr
Kostnader
2 500 000
2 000 000
1 500 000
1 000 000
500 000
0
Driftskostnader
Planerat underhåll
Personalkostnader
Avskrivningar
Räntekostnader
2021
2022


Kr
Driftkostnader
600 000
500 000
400 000
300 000
200 000
100 000
0
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm
Reparationer
El
Uppvärmning
Vatten
Sophämtning
Övriga avgifter
Samfällighetsavgifter
Förvaltningskostnader
Tomträttsavgäld
Föreningsavgäld
Fastighetsavgift
Övriga driftskostnader
2021
2022

BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Galgberget i Falun

159 KR/KVM SPARANDE		5179 KR/KVM SKULDSÄTTNING
8% RÄNTEKÄNSLIGHET	211 KR/KVM ENERGIKOSTNAD	Nej TOMTRÄTT
680 KR/KVM ÅRSAVGIFT	Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: **hsb.se/bostadsrattskollen**	

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	**Sparande** 159 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	**Investeringsbehov** kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behoven.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	**Skuldsättning** 5179 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 =10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	**Räntekänslighet** 8%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	**Energikostnad** 211 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	**Tomträtt** Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	**Årsavgift** 680 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balans-räkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

LIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, exklusive låneomsättningar. Normalt bör talet vara över 100%.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/yttre fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultat-dispositionen genom uttag ur yttre fond.

SOLIDITET visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultat-mässigt täcka framtida underhållsbehov.