Bostadsrättsföreningen Galgberget i Falun



Org.nr. 769603-1272

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01—2023-12-31

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 den 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, ett 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	3	30
Förråd	11	52
Total yta		4290

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 2023 med 10%. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2024 och beslutat om höjning av årsavgifterna med 5 %. Därefter uppgår årsavgifterna till 785 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 2 (3) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2023-05-31 I stämman deltog 18 medlemmar.

Styrelse
Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

		Vald tom stämman
Bengt Stenerhag	ordförande	2024
Björn Busk	vice ordförande	2025
Ida Larsson	sekreterare	2025
Bertil Nyström	ledamot	2024
Tommy Södergren	ledamot	2025
Göran Jansson	ledamot	2024
Julia Andersdotter	suppleant	2024
Margareta Brundell	suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit 8 (7) sammanträden.

Firmatecknare
Föreningens firma har tecknats av Bengt Stenerhag och Ida Larsson, två i förening.

Revisorer
Revisor har varit Anna Jansson Vaerum samt BoRevision AB.

Valberedning
Valberedning har varit Monica Lindkvist och Margareta Brundell, 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 färdigställts under början av året, till en kostnad av ca 1,95 Mkr.
- Renovering av samtliga fyra hissar har slutförts under våren, till en kostnad av ca 1,79 Mkr

Planerat underhåll
Ny OVK-besiktning och byte säkerhetsdörrar. Dessutom måste soprummen byggas om och lysrörsarmaturer bytas ut enligt lagar och myndighetsbeslut. Spolning av avlopp.

Väsentliga händelser utöver löpande underhåll och reparationer under föreningens 25-åriga historia

1998-05-27	Föreningens registreringsdatum hos Bolagsverket
1999 – 2006	Kakelplattorna börjar lossna i ett antal badrum i stigande antal med åren och slutligen är alla badrum åtgärdade till en kostnad av 1,2 miljoner sek.
2002 – 2003	Tvättstugorna renoveras/byggs om (210 tkr) Carportar målas om.
2007	Namnändring då Riksbyggen bortkopplas från namnet.
2008	Nyanläggningar i utemiljön, bl.a. tillkommer två pergolor och stora uppsnyggningar gjordes på fastigheterna (650 tkr).
2009	Årsavgifterna är nu 766 kr per kvm.
2012	Klimatstyrda uttag till elmotorvärmarna installeras (106 tkr).
2013	Utbyte av trappbelysningar till d:o med rörelsevakt och ledlampor bl a (106 tkr).
2014	Utbyte av porttelefoner, tags, nödtelefon i hissar, TV-leverantör mm (195 tkr).
2016	Utbyte av fläktsystem (858 tkr).
2017 – 2019	Port- och nyckelsystem, ventilation (OVK), utemiljö, carportar målas om, dörrar och portar utomhusförråden (639 tkr).
2020	Upprättat 30-årig underhållsplan samt förnyat avtal med Riksbyggen om den tekniska förvaltningen. Energideklaration upprättad.
2021	Arbetena påbörjade med byte av undercentral och renovering av hissarna. OVK (obligatorisk ventilationskontroll) sker numera vart tredje år. De första två elbilsladdarna installeras.
2022	Slutföres ovanstående arbeten och ytterligare en elbilsladdare tillkommer (3,7 Mkr).
2023	Upphandling av ny ekonomisk förvaltare, SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB, fr o m 2024-01-01. Framtagande av nya stadgar med anledning av bl a nya lagar. Befintliga brandsläckare utbytta och nu kompletterade så att det finns en släckare på varje våningsplan.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	198	157	145	166	186
Skuldsättning, kr/kvm	4 953	5 128	4 637	4 721	4 793
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 014	5 191	4 694	4 779	4 853
Räntekänslighet, %	7	8	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	214	209	204	175	193
Driftkostnader kr/kvm	455	456	422	394	378
Årsavgifter, kr/kvm	748	680	636	636	636
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	93	93	92
Totala intäkter, kr/kvm	794	729	674	676	683
Nettoomsättning i tkr	3 383	3 080	2 872	2 874	2 899
Resultat efter finansiella poster i tkr	338	278	155	268	228
Soliditet %	12	10	10	10	8

Nyckeltal beräknat på boyta 4 208 kvm och lokalyta 52 kvm, totalt 4 260 kvm

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Upplåtelse-avgifter	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 000	53 000	1 053 310	1 268 330	278 366
Omföring av årets resultat enl. årsstämma				278 366	-278 366
Disp. fond för yttre uh enl. styrelsebeslut			0	0	
Avsättning fond för yttre uh enl. underhållsplan			218 000	-218 000	
Årets resultat					350 035
Belopp vid årets slut	**2 000**	**53 000**	**1 271 310**	**1 328 696**	**350 035**

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 546 696
Disponerat ur UH-fonden	-
Avsatt till UH-fonden	- 218 000
Årets resultat	350 035
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 678 731

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 678 731

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 271 310 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 132 035 kr, se resultaträkningen.

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

Resultaträkning		**2023-01-01 2023-12-31**	**2022-01-01 2022-12-31**
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 383 011	3 080 336
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	26 620
Summa rörelseintäkter		**3 383 011**	**3 106 956**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 945 663	-1 941 638
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-191 751	-160 111
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-492 999	-391 904
Summa rörelsekostnader		-2 630 413	-2 493 653
Rörelseresultat		**752 597**	**613 303**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	27 400	8 783
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-429 963	-343 720
Summa finansiella poster		-402 562	-334 937
Årets resultat		**350 035**	**278 366**
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-218 000	-219 000
Disposition underhållsfond		0	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-218 000	-219 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		**132 035**	**59 366**

Balansräkning		**2023-12-31**	**2022-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 9	19 128 887	15 875 604
Mark	Not 10	4 291 000	4 291 000
Markanläggningar	Not 11	29 727	33 574
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	0	3 525 273
		23 449 614	23 725 450
Summa anläggningstillgångar		23 449 614	23 725 450
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto hos administrativ förvaltning	Not 13	861 592	488 742
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	2 757	14 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		132 797	138 112
		997 146	641 553
Kassa och bank	Not 15	384 445	1 231 279
Summa omsättningstillgångar		1 381 591	1 872 832
Summa tillgångar		**24 831 206**	**25 598 282**

Balansräkning		**2023-12-31**	**2022-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
Bundet eget kapital			
Insatser		53 000	53 000
Upplåtelseavgifter		2 000	2 000
Underhållsfond		1 271 310	1 053 310
		1 326 310	1 108 310
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 328 696	1 268 330
Årets resultat		350 035	278 366
		1 678 731	1 546 696
Summa eget kapital		3 005 041	2 655 006
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	18 561 250	18 958 750
		18 561 250	18 958 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	2 536 530	2 885 000
Leverantörsskulder		179 096	499 453
Aktuell skatteskuld		32 185	17 827
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	2 173	1 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	514 931	580 772
		3 264 915	3 984 526
Summa skulder		21 826 165	22 943 276
Summa eget kapital och skulder		**24 831 206**	**25 598 282**

Kassaflödesanalys	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	350 035	278 366
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	492 999	391 904
Kassaflöde från löpande verksamhet	843 034	670 270
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	17 257	-11 497
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-371 141	305 493
Kassaflöde från löpande verksamhet	489 150	964 266
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-217 164	-3 275 422
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-217 164	-3 275 422
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-745 970	2 090 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-745 970	2 090 000
Årets kassaflöde	**-473 984**	**-221 156**
Likvida medel vid årets början	**1 720 022**	**1 941 178**
Likvida medel vid årets slut	**1 246 037**	**1 720 022**

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

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	1,9%
Markanläggninga	10%

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 2024 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 7 589 028 kr. (7 589 028 kr)

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

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	3 148 104	2 861 856
	Hyror	207 098	186 504
	Övriga avgifter; gästrum, hyra laddplats och el till laddplats	25 491	22 055
	Övriga intäkter	2 318	9 921
		3 383 011	**3 080 336**
Not 3	**Övriga rörelseintäkter**		
	Försäkringsersättning	0	12 375
	Återbäring försäkringsbolag	0	14 245
		0	**26 620**
Not 4	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	432 923	415 866
	Reparationer	89 426	166 784
	El	163 197	177 392
	Uppvärmning	512 963	491 040
	Vatten	233 419	220 216
	Sophämtning	108 870	97 113
	Övriga avgifter	120 288	104 071
	Förvaltningskostnader	128 130	140 672
	Fastighetsavgift	101 346	97 566
	Övriga driftskostnader	55 102	30 920
		1 945 663	**1 941 638**
Not 5	**Personalkostnader och arvoden**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	133 500	94 800
	Övriga arvoden	5 000	6 000
	Revisorsarvode	4 000	4 000
	Löner och andra ersättningar	32 256	29 568
	Sociala kostnader	15 140	23 848
		189 896	**158 216**
	Övriga		
	Löneskatt	336	308
	Pensionskostnader och förpliktelser	1 519	1 587
		1 855	**1 895**
		191 751	**160 111**
	Föreningen har haft en anställd under året.		
Not 6	**Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Byggnader	489 153	388 277
	Markanläggningar	3 846	3 626
		492 999	**391 904**
Not 7	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter	27 104	8 771
	Ränteintäkter skattekonto	296	6
	Övriga finansiella intäkter	0	6
		27 400	**8 783**
Not 8	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	429 377	343 260
	Räntekostnader kortfristiga skulder	1	0
	Övriga finansiella kostnader	585	460
		429 963	**343 720**

Noter		2023-12-31	2022-12-31
Not 9	**Byggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde	21 965 966	21 965 966
	Årets nyanskaffning, undercentral	1 952 018	0
	Årets utrangering, undercentral	-184 729	0
	Årets nyanskaffning, hissar	1 790 419	0
	Årets utrangering, hissar	-211 734	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 311 940	21 965 966
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 090 362	-5 702 085
	Årets avskrivningar	-489 153	-388 277
	Årets utrangering, undercentral	184 729	0
	Årets utrangering, hissar	211 734	0
	Utgående avskrivningar	-6 183 053	-6 090 362
	Bokfört värde	**19 128 887**	**15 875 604**
	Taxeringsvärde för Nedre Gruvriset 33:175 och 33:176. Värdeår 1992.		
	Byggnad - bostäder hyreshus	31 600 000	31 600 000
	Byggnad - lokaler	1 055 000	1 055 000
		32 655 000	32 655 000
	Mark - bostäder hyreshus	7 280 000	7 280 000
	Mark - lokaler	499 000	499 000
		7 779 000	7 779 000
	Taxeringsvärde totalt	40 434 000	40 434 000
Not 10	**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 11	**Markanläggningar**		
	Ingående anskaffningsvärde	38 800	32 000
	Årets investeringar	0	6 800
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 800	38 800
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 226	-1 600
	Årets avskrivningar	-3 846	-3 626
	Utgående avskrivningar	-9 073	-5 226
	Bokfört värde	**29 727**	**33 574**
Not 12	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Undercentral	1 778 592	1 778 592
	Ombyggnation hissar	1 746 681	1 746 681
	Omklassificeringar, byggnad, årets nyanskaffningar	-3 525 273	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	3 525 273
Not 13	**Avräkningskonto hos administrativ förvaltning**		
	Avräkningskonto hos HSB	666 949	488 742
	Avräkningskonto hos SBC	194 643	0
		861 592	**488 742**

Noter		2023-12-31	2022-12-31

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	2 757	-1
Övriga fordringar	0	14 700
	2 757	**14 699**

Not 15 Kassa och bank

Bankkonto	379 445	1 231 279
Handkassa	5 000	0
	384 445	**1 231 279**

Not 16 Eget kapital

	Upplåtelse-avgifter	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 000	53 000	1 053 310	1 268 330	278 366
Omföring av årets resultat enligt årstämma				278 366	-278 366
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			218 000	-218 000	
Årets resultat					350 035
Belopp vid årets slut	**2 000**	**53 000**	**1 271 310**	**1 328 696**	**350 035**

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	4,55%	2024-09-06	2 139 030	43 880
Swedbank	2952432546	1,39%	2030-03-25	5 898 750	357 500
Swedbank	2954008195	1,32%	2026-09-25	4 110 000	40 000
				21 097 780	441 380

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **18 561 250**

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 18 890 880

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)	441 380	447 500
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	2 095 150	2 437 500
	2 536 530	**2 885 000**

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Arbetsgivaravgifter	1 055	774
Källskatt	474	392
Övriga kortfristiga skulder	644	308
	2 173	**1 474**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	201 319	275 811
Upplupna räntekostnader	24 655	25 478
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	288 957	279 483
	514 931	**580 772**

Brf Galgberget i Falun
Org.nr. 769603–1272

Falun, 2024 - 03-25

Bengt Stenerhag

Björn Busk

Bertil Nyström

Ida Larsson

Göran Jansson

Tommy Södergren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 03-28

Anna Jansson Vaerum
Av stämman vald revisor

Åsa Axell
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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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.

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 2023-01-01 - 2023-12-31 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.

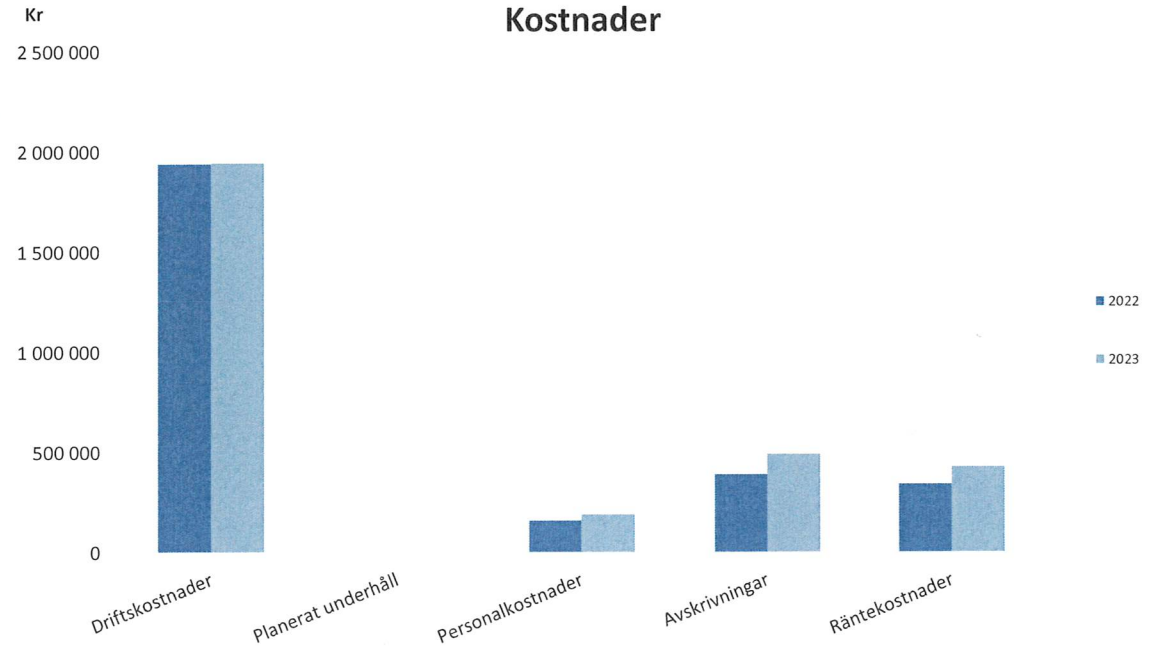
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

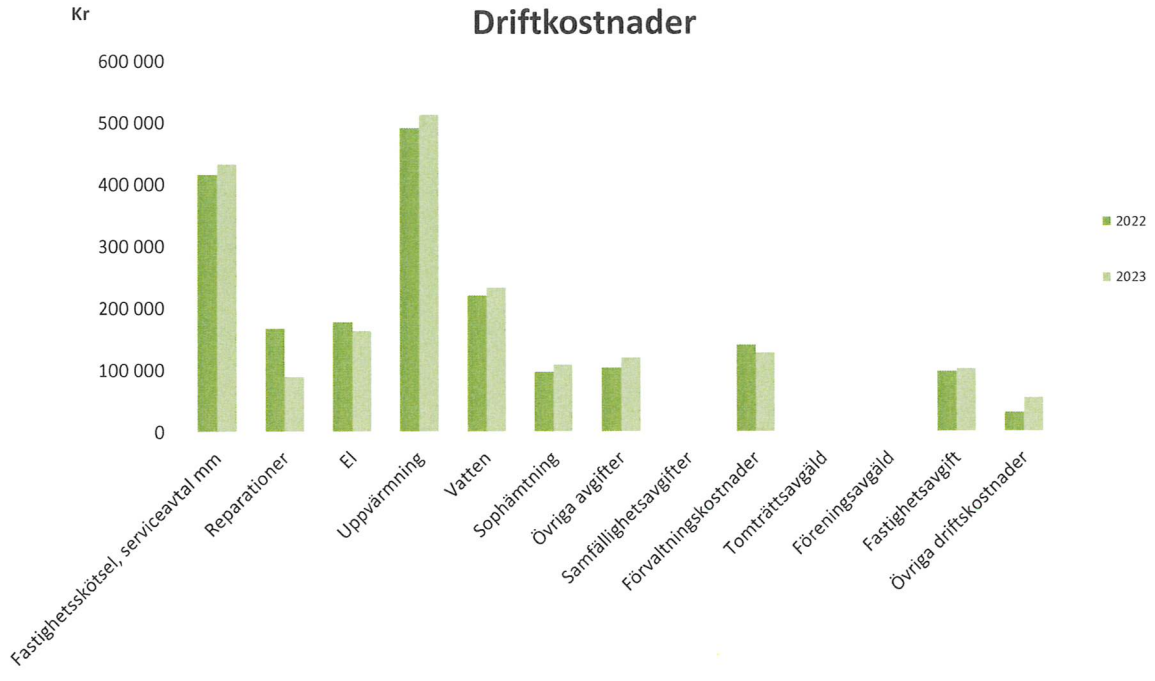
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst 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 28/3 2024

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Anna Jansson Vaerum
Av föreningen vald revisor


Kostnader
Kr
2 500 000
2 000 000
1 500 000
1 000 000
500 000
0
Driftskostnader
Planerat underhåll
Personalkostnader
Avskrivningar
Räntekostnader
2022
2023


Driftkostnader
Kr
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
2022
2023

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Galgberget i Falun

198 KR/KVM SPARANDE		4 953 KR/KVM SKULDSÄTTNING
7% RÄNTEKÄNSLIGHET	214 KR/KVM ENERGIKOSTNAD	Nej TOMTRÄTT
748 KR/KVM ÅRSAVGIFT	Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: **hsb.se/bostadsrattskollen**	

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	**Sparande** 198 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** 4953 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** 7%	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** 214 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** 748 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

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.