

# Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RB BRF Galgbacken  
Org. nr: 716422–5802





---

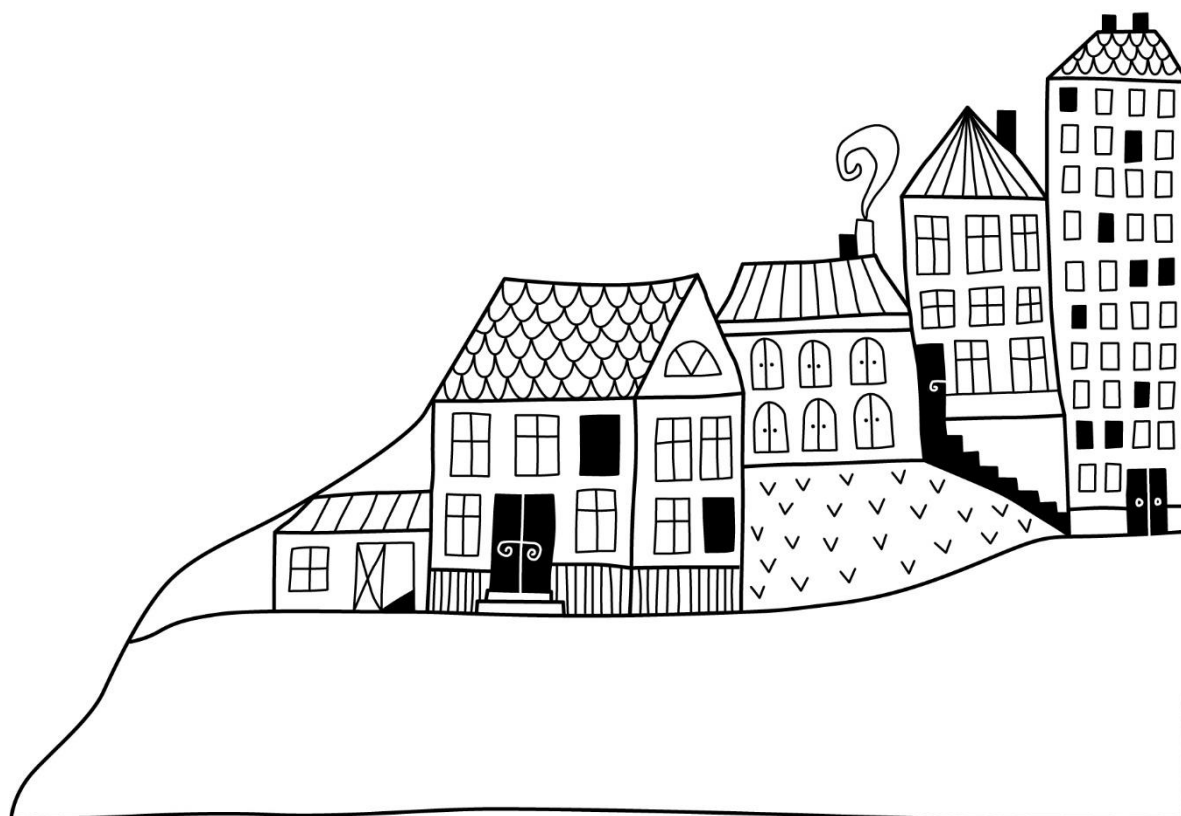
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bilagor

Ordlista

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Galgbacken får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 till 2023-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Svartbäcken 57:2 I Uppsala kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 70 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2003. Fastighetens adress är Svartbäcksgatan 121, 123, 125, 127 och 129 i Uppsala.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	14
3 rum och kök	22
4 rum och kök	34
<b>Summa</b>	<b>70</b>

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	73

Total tomtarea 6 883 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 6 227 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 211 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 211 000 000 kr

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning, Driftövervakning och revidering av underhållsplan
Sommarro Fastighetstjänst	Fastighetsservice
Mellansvenska Städ	Lokalvård
Kone	Hisservice
Tele2	Kabel-TV
Upplands Energi	Elhandel
Vattenfall	Elnät & Fjärrvärme
Uppsala Vatten&Avfall, Ragn-Sells	Sophämtning
Our Energy	Elbilsladdning

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 65 tkr och planerat underhåll för 292 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 46 274 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 542 tkr.

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

##### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stamspolning	2015
Linjemålning p-platser	2016
Målning av sophus & cykelförråd	2019
Asfaltarbete	2019
Montering av ljusridåer i hiss	2019
Undercentral och styrsystem	2020-2021
Filterbyte	2020-2021
Staket	2021-2022

##### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Altandörr	82 009
Byte av tvättutrustning	124 846
Byte fasadbelysning	26 500
Ventilationsjustering och montering takfläktar	58 859

Planerat underhåll	År
Takfönster	2023-2024



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Åke Lövh	Ordförande	2024
Sören Hedlund	Sekreterare	2023
Robert Jansson Kennbäck	Vice ordförande	2023
Jorma Kuivinen	Ledamot	2024
Robin Ekvall	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Carina Mattsson	Suppleant	2023
Greger Svanbom	Suppleant	2023
Ulrika Båth	Suppleant Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG	Auktoriserad revisor	2023
Roine Vestman	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Dimitrios Malamas	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Gunilla Nylund (sammankallande)	2023
Bengt Bodin	2023

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 116 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 116 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 742 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 70 bostadsrätter upplåtna (föregående år 70 st).



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	4 866	4 764	4 749	4 744	4 720
Resultat efter finansiella poster	670	558	720	930	698
Årets resultat	670	558	720	930	698
Soliditet %	64	62	62	61	60
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	21	130	353	322	310
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	348	431	353	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	742	732	732	732	728
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	392	383	338	282	325
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	345	347	306	282	281
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	53	56	71	92	96
Lån, kr/m <sup>2</sup>	6 781	7 334	7 550	7 619	8 004

\*Fr.o.m. år 2020-2021 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2018-2019 – 2019-2020 inte är jämförbara med efterföljande år.

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	70 100 000	8 386 441	-1 762 483	558 211
Disposition enl. årsstämmobeslut			558 211	-558 211
Reservering underhållsfond		1 263 000	-1 263 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-292 214	292 214	
Årets resultat				670 460
<b>Vid årets slut</b>	<b>70 100 000</b>	<b>9 357 227</b>	<b>-2 175 058</b>	<b>670 460</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 204 272
Årets resultat	670 460
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 263 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	292 214
<b>Summa</b>	<b>-1 504 598</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 1 504 598**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.





# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 866 037	4 764 357
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 195	10 242
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 909 232</b>	<b>4 774 599</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 441 285	-2 383 954
Övriga externa kostnader	Not 5	-308 818	-291 292
Personalkostnader	Not 6	-88 334	-93 696
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 126 313	-1 121 415
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 964 751</b>	<b>-3 890 357</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>944 482</b>	<b>884 242</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 100	10 080
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	54 685	12 810
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-330 807	-348 921
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-274 022</b>	<b>-326 030</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>670 460</b>	<b>558 211</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>670 460</b>	<b>558 211</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	116 944 851	118 059 201
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	119 477	57 703
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>117 064 328</b>	<b>118 116 903</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	105 000	105 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>105 000</b>	<b>105 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>117 169 328</b>	<b>118 221 903</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	20	0
Övriga fordringar	Not 15	13 187	13 904
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	218 928	182 686
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>232 135</b>	<b>196 590</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	3 714 312	5 437 762
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 714 312</b>	<b>5 437 762</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 946 447</b>	<b>5 634 352</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>121 115 775</b>	<b>123 856 256</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	70 100 000	70 100 000	
Fond för yttre underhåll	9 357 227	8 386 441	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>79 457 227</b>	<b>78 486 441</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 175 058	-1 762 483	
Årets resultat	670 460	558 211	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 504 598</b>	<b>-1 204 272</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>77 952 629</b>	<b>77 282 170</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	24 054 793	42 228 258
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 054 793</b>	<b>42 228 258</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	18 173 465	3 437 820
Leverantörsskulder	Not 19	236 538	106 963
Skatteskulder	Not 20	8 259	6 393
Övriga skulder	Not 21	7 604	1 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	682 486	793 136
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 108 352</b>	<b>4 345 828</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>121 115 775</b>	<b>123 856 256</b>



---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Laddboxar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Årsavgifter, bostäder	4 621 476	4 560 660
Hyror, p-platser	196 000	190 570
Hyror, övriga	8 000	8 000
Elavgifter	40 561	5 127
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 866 037</b>	<b>4 764 357</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Övriga ersättningar	12 393	9 822
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	0
Övriga rörelseintäkter	10 211	420
Försäkringsersättningar	20 588	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>43 195</b>	<b>10 242</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Underhåll	-292 214	-226 094
Reparationer	-64 902	-106 629
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-111 230	-106 330
Försäkringspremier	-78 290	-69 623
Kabel- och digital-TV	-98 946	-96 569
Återbäring från Riksbyggen	2 300	2 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 794	-7 313
Serviceavtal	-137 855	-114 334
Obligatoriska besiktningar	-63 764	-6 094
Snö- och halkbekämpning	-26 717	-17 713
Förbrukningsinventarier	-2 454	-21 328
Fordons- och maskinkostnader	0	-530
Vatten	-210 904	-300 002
Fastighetsel	-127 066	-133 930
Uppvärmning	-630 848	-617 748
Sophantering och återvinning	-170 612	-142 197
Förvaltningsarvode drift	-415 988	-420 220
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 441 285</b>	<b>-2 383 954</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-224 963	-216 100
IT-kostnader	-840	0
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-19 250
Övriga förvaltningskostnader	-38 494	-18 583
Kreditupplysningar	0	-360
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 458	-10 087
Representation	-5 237	-4 455
Kontorsmateriel	-1 842	-5 220
Telefon och porto	0	-9 067
Medlems- och föreningsavgifter	-5 250	-5 250
Bankkostnader	-2 931	-2 800
Övriga externa kostnader	-54	-120
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-308 818</b>	<b>-291 292</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-34 500	-34 500
Sammanträdesarvoden	-29 100	-44 320
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 720	-3 090
Sociala kostnader	-12 014	-11 786
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-88 334</b>	<b>-93 696</b>

## Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 114 350	-1 114 350
Avskrivning Installationer	-11 963	-7 066
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 126 313</b>	<b>-1 121 415</b>

## Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 100	10 080
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 100</b>	<b>10 080</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	54 478	12 754
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2	56
Övriga ränteintäkter	205	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>54 685</b>	<b>12 810</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-330 804	-348 898
Övriga räntekostnader	-3	-23
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-330 807</b>	<b>-348 921</b>

**Not 11 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	124 250 000	124 250 000
Mark	5 507 000	5 507 000
	<b>129 757 000</b>	<b>129 757 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>129 757 000</b>	<b>129 757 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-11 697 799	-10 583 449
	<b>-11 697 799</b>	<b>-10 583 449</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 114 350	-1 114 350
	<b>-1 114 350</b>	<b>-1 114 350</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-12 812 149</b>	<b>-11 697 799</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	111 437 851	112 552 201
Mark	5 507 000	5 507 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	211 000 000	211 000 000
----------	-------------	-------------

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>211 000 000</b>	<b>211 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>129 000 000</i>	<i>129 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>82 000 000</i>	<i>82 000 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

## Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	5 866	5 866
Installationer	70 656	70 656
	<b>76 522</b>	<b>76 522</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	73 738	0
	<b>73 738</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>150 260</b>	<b>76 522</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-5 866	-5 866
Installationer	-12 954	-5 888
	<b>-18 820</b>	<b>-11 754</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-11 963	-7 066
	<b>-11 963</b>	<b>-7 066</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-5 866	-5 866
Installationer	-24 917	-12 954
	<b>-30 783</b>	<b>-18 820</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>119 477</b>	<b>57 703</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	119 477	57 703

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Andra långfristiga fordringar	105 000	105 000
	<b>105 000</b>	<b>105 000</b>
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>105 000</b>	<b>105 000</b>
<i>Avser andelar i Riksbyggen</i>		

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	20	0
	<b>20</b>	<b>0</b>
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>20</b>	<b>0</b>



**Not 15 Övriga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	13 187	13 904
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>13 187</b>	<b>13 904</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	29 845	10 113
Förutbetalda försäkringspremier	27 282	23 725
Förutbetalda driftkostnader	66 639	61 527
Förutbetalt förvaltningsarvode	75 519	72 274
Förutbetald renhållning	7 345	6 976
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 340	8 071
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 957	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>218 928</b>	<b>182 686</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	1 543 460	2 725 272
Transaktionskonto	2 170 852	2 712 490
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 714 312</b>	<b>5 437 762</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	42 228 258	45 666 078
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-400 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-17 973 465	-3 037 820
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>24 054 793</b>	<b>42 228 258</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,80%	2023-03-24	3 037 820,00	0,00	3 037 820,00	0,00
NORDEA	0,65%	2024-03-20	18 173 465,00	0,00	200 000,00	17 973 465,00
SWEDBANK	0,86%	2024-10-25	5 660 000,00	0,00	100 000,00	5 560 000,00
SWEDBANK	0,80%	2025-01-10	18 794 793,00	0,00	100 000,00	18 694 793,00
<b>Summa</b>			<b>45 666 078,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 437 820,00</b>	<b>42 228 258,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår beräknas föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea lån om 17 973 465 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 40 228 258 kr.



**Not 19 Leverantörsskulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	236 538	106 963
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>236 538</b>	<b>106 963</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	0	922
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	111 230	106 330
Debiterad preliminärskatt	-102 971	-100 859
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>8 259</b>	<b>6 393</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Skuld för moms	1 524	1 517
Clearing	6 080	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>7 604</b>	<b>1 517</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	23 961	25 205
Upplupna räntekostnader	71 578	74 395
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	5 951
Upplupna elkostnader	9 047	9 307
Upplupna vattenavgifter	37 730	159 513
Upplupna värmekostnader	27 046	24 538
Upplupna revisionsarvoden	18 500	20 105
Upplupna styrelsearvoden	76 260	78 240
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	760	350
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	417 605	395 532
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>682 486</b>	<b>793 136</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000

**Not 24 Eventualförpliktelser**

	2023-08-31	2022-08-31
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser		

**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

---

Uppsala, datum enligt elektronisk signatur

---

Åke Lövh

---

Sören Hedlund

---

Robert Jansson Kennbäck

---

Jorma Kuivinen

---

Robin Ekvall

Revisionsberättelsen har lämnats enligt datum som framgår i våra elektroniska signaturer

---

Karin Francois  
KPMG  
Auktoriserad revisor

---

Roine Vestman  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557504115401

## Dokument

**Galgbacken ÅR 2022-2023**

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2023-11-06 08:13:06 CET (+0100) av Krystyna Dabrowska (KD)

Färdigställt 2023-11-08 08:11:20 CET (+0100)

## Initierare

Krystyna Dabrowska (KD)

Riksbyggen

## Signerare

Åke Lövh (ÅL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅKE LÖVH"

Signerade 2023-11-06 16:13:02 CET (+0100)

Sören Hedlund (SH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SÖREN ERIK FOLKE HEDLUND"

Signerade 2023-11-06 11:26:54 CET (+0100)

Robert Jansson Kennbäck (RJK)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROBERT JANSSON KENNBÄCK"

Signerade 2023-11-06 08:33:01 CET (+0100)

Jorma Kuivinen (JK)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JORMA JOHANNES KUIVINEN"

Signerade 2023-11-06 18:21:45 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557504115401

Robin Ekvall (RE)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars  
Martin Robin Johansson"  
Signerade 2023-11-07 08:34:46 CET (+0100)

Karin Francois (KF)  
KPMG



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Karin Maria Francois"  
Signerade 2023-11-08 08:11:20 CET (+0100)

Roine Vestman (RV)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Roine Vestman"  
Signerade 2023-11-08 07:45:56 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Galgbacken, org. nr 716422-5802

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Galgbacken för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-17 i detta dokument.

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 augusti 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 upp-lyser, 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Galgbacken för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Uppsala Datum enligt elektronisk underskrift

KPMG AB

DocuSigned by:  
*Karin Francois*  
5C0F856141DD491...  
Karin Francois  
Auktoriserad revisor

DocuSigned by:  
*Roine Vestman*  
6B01F6181515436...  
Roine Vestman  
Förtroendevald revisor

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 1882717213C64A3C9FA274CE06C64666	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: Revisionsberättelse.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 2	Signatures: 2
Certificate Pages: 5	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Mina Moberg
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	mina.moberg@kpmg.se
	IP Address: 195.84.56.2

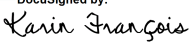
**Record Tracking**

Status: Original	Holder: Mina Moberg	Location: DocuSign
11/6/2023 3:13:25 PM	mina.moberg@kpmg.se	

**Signer Events**

Karin François

**Signature**

DocuSigned by:  
  
 5C0F856141DD491...

**Timestamp**

Sent: 11/6/2023 3:18:33 PM  
 Viewed: 11/8/2023 8:12:45 AM  
 Signed: 11/8/2023 8:13:08 AM

KPMG AB

Security Level: Email, Account Authentication  
 (None)

Signature Adoption: Pre-selected Style  
 Using IP Address: 90.129.196.64  
 Signed using mobile

**Authentication Details**

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01  
 Workflow Name: DocuSign ID Verification  
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
 Identification Method: Electronic ID  
 Type of Electronic ID: BankID Sweden  
 Transaction Unique ID: 0d6770ea-2fb4-590d-b750-dec865cb95bb  
 Country or Region of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 11/8/2023 8:12:32 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

Roine Vestman

DocuSigned by:  
  
 6B01F6181515436...

Sent: 11/6/2023 3:18:34 PM  
 Resent: 11/6/2023 3:33:39 PM  
 Viewed: 11/6/2023 3:39:00 PM  
 Signed: 11/6/2023 3:39:23 PM

Security Level: Email, Account Authentication  
 (None)

Signature Adoption: Pre-selected Style  
 Using IP Address: 185.154.111.84

**Authentication Details**

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01  
 Workflow Name: DocuSign ID Verification  
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
 Identification Method: Electronic ID  
 Type of Electronic ID: BankID Sweden  
 Transaction Unique ID: 3ff4f1d4-3cc8-500a-932c-7daf4d614aa3  
 Country or Region of ID: SE  
 Result: Failed - incorrect signer name  
 Performed: 11/6/2023 3:30:30 PM



Signer Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01  
 Workflow Name: DocuSign ID Verification  
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
 Identification Method: Electronic ID  
 Type of Electronic ID: BankID Sweden  
 Transaction Unique ID: e171fba8-b41d-5cdd-ab0f-da64df30ad2c  
 Country or Region of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 11/6/2023 3:38:38 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 11/6/2023 3:39:00 PM  
 ID: 5ca7fa2f-ab6c-4a4a-899d-2ab327b0bb07

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
-------------------------	-----------	-----------

Editor Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------	--------	-----------

Agent Delivery Events	Status	Timestamp
-----------------------	--------	-----------

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------------	--------	-----------

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
---------------------------	--------	-----------

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
--------------------	--------	-----------

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
-------------------------	--------	------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	11/6/2023 3:18:34 PM
Envelope Updated	Security Checked	11/6/2023 3:33:39 PM
Certified Delivered	Security Checked	11/6/2023 3:39:00 PM
Signing Complete	Security Checked	11/6/2023 3:39:23 PM
Completed	Security Checked	11/8/2023 8:13:08 AM

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------

Electronic Record and Signature Disclosure
--------------------------------------------

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# Styrelsens ord

Rb Brf Galgbacken oktober 2023

Nu har det gått ett år igen och vi närmar oss en ny årsstämma som kommer att hållas i Tunabergskyrkans samlingsal. Efter många år i tvättstugan så vill vi prova en trevligare och bekvämare lokal. Hoppas flera kommer att närvara. Det kommer en kallelse enligt stadgarna.

Föreningen har en god ekonomi, men den senaste tidens kostnadsökningar gör att vi kommer att höja avgiften med 2% från årsskiftet. Eftersom vi inte vet hur räntehöjningar kommer att bli framöver så måste vi under 2024–2025 noggrant följa utvecklingen och kommer under det budgetåret justera avgifterna för att få en fortsatt bra och hållbar ekonomi.

Vi vill passa på att hälsa alla nya medlemmar välkomna till vår bostadsrättsförening och hoppas ni kommer att trivas med oss.

Vi har en traditionell städdag varje år. Den brukar vara både trevlig och skapar möjlighet att träffa andra medlemmar. Arbetena handlar om att fixa och städa våra gemensamma utrymmen. Detta skapar en bättre och trivsammare miljö för oss alla. Det brukar vara ca 30–40 personer som deltar. Efter många timmars arbete avslutas dagen med mycket uppskattad korvgrillning.

Styrelsen arbetar ständigt med att fastigheten skall vara i bra skick. Vi vädjar även till alla medlemmar att i vardagen medverka till detta genom att vara uppmärksamma på att allt skall fungera. Hjälptill att vara rädd om vår fastighet. Meddela styrelsen om något behöver åtgärdas.

Vi har fastighetsskötare som sköter gräsklippning, städar av gården och klipper häckar mm. Vi har även städning av trapphusen. Personalen vid dessa firmor gör ett mycket uppskattat arbete.

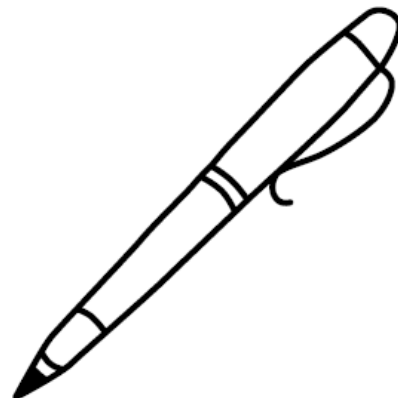
Vad kan vi göra själva.

Kostnaden för sophantering kan minskas om alla sopsorterar enligt anvisningarna. Vi kan då exempelvis ta bort ett av kärlen för s.k. brännbart avfall vilket kan minska kostnaderna rejält.

Wellpapps kärlet kräver även det lite omsorg. Att bara slänga i en hel kartong fungerar inte. Vi måste dela och vika ihop kartongerna så att de blir helt platta. Det räcker inte att hoppa på dem. Hjälptill så alla får plats att slänga sin Wellpapps kartonger/emballage i avsett kärl.

Slutligen vill jag påminna er som har parkeringsplats att ni själva skall skotta snö och hålla den ren och fin. Spadar finns i trapphusen.

För styrelsen  
Åke Lövh ordförande



# RB BRF Galgbacken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Galgbacken i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

