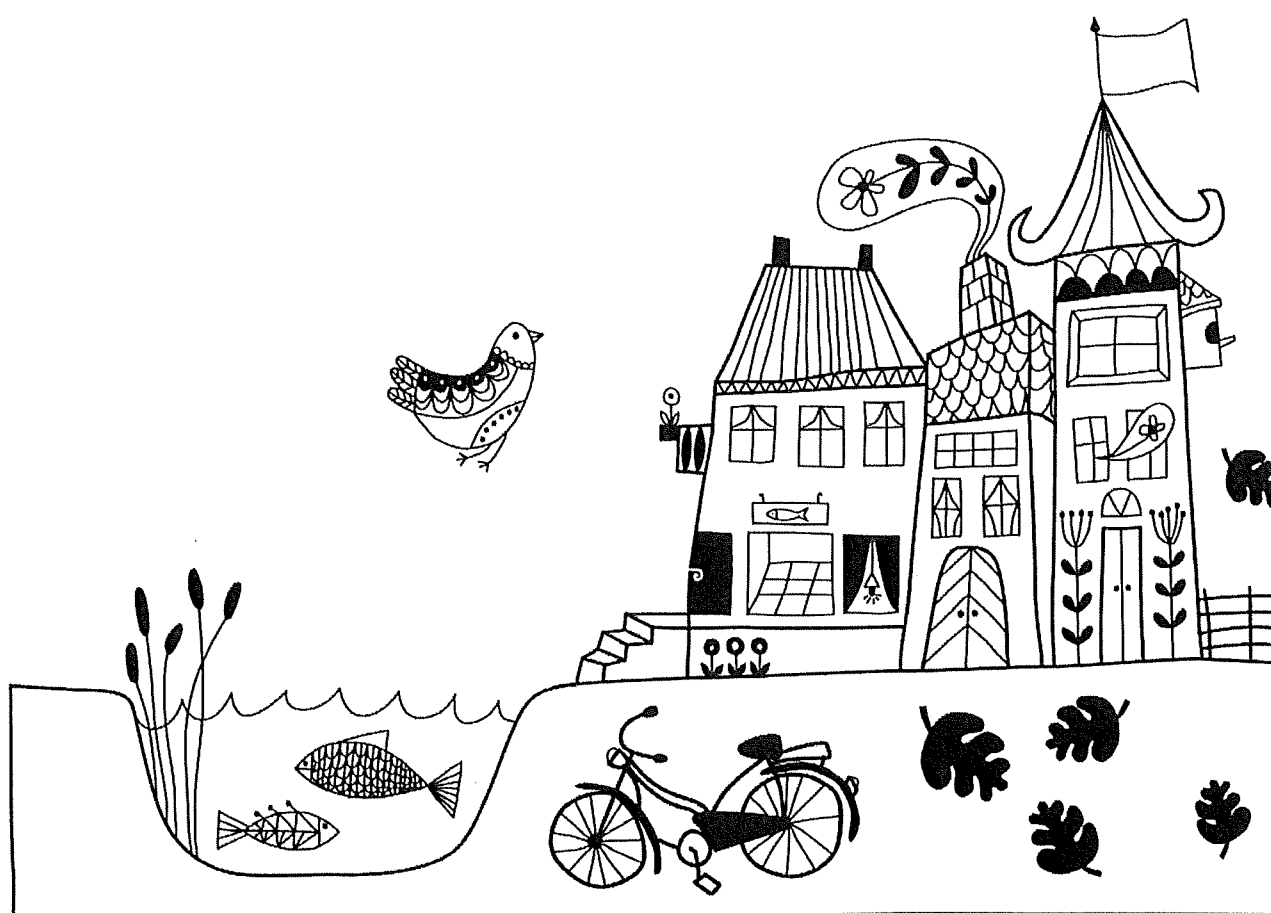


Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

RB BRF Galbacken
Org.nr: 716422-5802



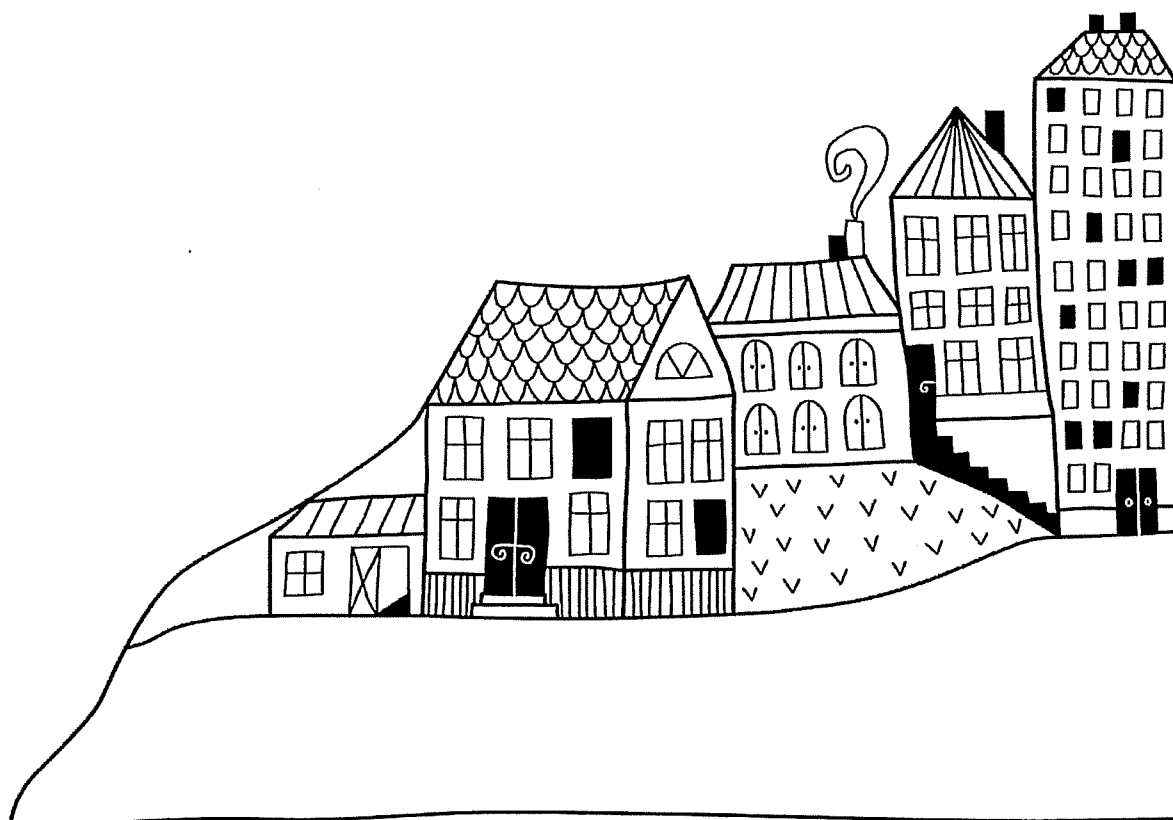
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista

Styrelsens ord



RF

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Galbacken får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-09-01 till 2021-08-31

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
Summa	70

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	73

Total tomtarea 6 883 m²

Total bostadsarea 6 227 m²

Årets taxeringsvärde 155 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 155 000 000 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
Riksbyggen	Driftövervakning och revidering av underhållsplan
Sommarro Fastighetstjänst	Fastighetsservice
Mellansvenska Städ	Lokalvård
Kone	Hisservice
ComHem	Kabel-TV
Upplands Energi & Vattenfall	El
Uppsala Vatten&Avfall, Ragn-Sells	Sophämtning

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 88 tkr och planerat underhåll för 198 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 41 862 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 395 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
Ventilationsrengöring	2019
Montering av ljusridåer i hiss	2019
Undercentral och styrsystem	2020-2021
Filterbyte	2020-2021

Planerat underhåll

	År
OVK	2021-2022
Planteringsytor	2021-2022
Byte av motorvärmare	2021-2022
Byte av tvättutrustning	2021-2022

KF

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åke Lövh	Ordförande	2022
Robert Jansson Kennbäck	Vice ordförande	2021
Kerstin Lindberg	Sekreterare	2021
Jorma Kuivinen	Ledamot	2022
Robin Johansson	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Greger Svanbom	Suppleant	2021
Sören Hedlund	Suppleant	2021
Zandra Tornstam	Suppleant Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor	2021
Roine Vestman	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dimitrios Malamas	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Bodin	2021
Gunilla Nylund	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 114 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 115 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 732 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	4 749	4 744	4 720	4 654	4 646
Resultat efter finansiella poster	720	930	698	493	145
Årets resultat	720	930	698	493	145
Soliditet %	62	61	60	59	57
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	353	322	310	320	444
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	353	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	732	732	728	718	718
Driftkostnader, kr/m ²	338	282	325	336	269
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	306	282	281	294	242
Ränta, kr/m ²	71	92	96	100	184
Lån, kr/m ²	7 550	7 619	8 004	8 263	8 488

*Fr: o.m. år 2020 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. År 2020-2021 har föreningen inga lån som ska omförhandlas under nästkommande räkenskapsår; men för redovisningens och kontinuitetens skull väljer man att ha med två nyckeltal redan i 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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

KF

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	70 100 000	6 473 568	-1 499 330	930 142
Disposition enl. årsstämmobeslut			930 142	-930 142
Reservering underhållsfond		1 180 000	-1 180 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-198 033	198 033	
Årets resultat				719 577
Vid årets slut	70 100 000	7 455 535	-1 551 155	719 577

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-569 187
Årets resultat	719 577
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 180 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	198 033
Summa	-831 577

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 831 577

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

KF

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-09-01	2019-09-01
		2021-08-31	2020-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 748 998	4 743 641
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 135	35 311
Summa rörelseintäkter		4 761 133	4 778 952
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 102 259	-1 756 842
Övriga externa kostnader	Not 5	-276 537	-280 258
Personalkostnader	Not 6	-115 421	-130 326
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 120 238	-1 114 350
Summa rörelsekostnader		-3 614 455	-3 281 776
Rörelseresultat		1 146 677	1 497 176
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	10 080	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 288	4 287
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-443 468	-571 320
Summa finansiella poster		-427 100	-567 033
Resultat efter finansiella poster		719 577	930 142
Årets resultat		719 577	930 142

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	119 173 551	120 287 900
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	64 768	0
Summa materiella anläggningstillgångar		119 238 319	120 287 900
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	105 000	105 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		105 000	105 000
Summa anläggningstillgångar		119 343 319	120 392 900
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	15 666	15 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	163 485	154 490
Summa kortfristiga fordringar		179 151	170 156
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 116 171	3 677 803
Summa kassa och bank		5 116 171	3 677 803
Summa omsättningstillgångar		5 295 322	3 847 959
Summa tillgångar		124 638 641	124 240 860

KF

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 100 000	70 100 000
Fond för yttre underhåll		7 455 536	6 473 568
Summa bundet eget kapital		77 555 536	76 573 568
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 551 155	-1 499 330
Årets resultat		719 577	930 142
Summa fritt eget kapital		-831 577	-569 187
Summa eget kapital		76 723 958	76 004 381
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	46 416 078	47 041 078
Summa långfristiga skulder		46 416 078	47 041 078
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	600 000	400 000
Leverantörsskulder	Not 18	106 752	-59 561
Skatteskulder	Not 19	11 118	9 951
Övriga skulder	Not 20	2 000	7 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	778 735	837 646
Summa kortfristiga skulder		1 498 605	1 195 401
Summa eget kapital och skulder		124 638 641	124 240 860

KF

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

KF

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 560 660	4 560 660
Hyror, p-platser	180 480	176 381
Hyror, övriga	8 000	8 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 200	-1 400
Elavgifter	1 058	0
Summa nettoomsättning	4 748 998	4 743 641

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Övriga ersättningar	9 242	12 434
Fakturerade kostnader	360	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-14
Övriga rörelseintäkter	2 534	22 171
Summa övriga rörelseintäkter	12 135	35 311

Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Underhåll	-198 033	0
Reparationer	-87 969	-65 073
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-102 130	-100 030
Försäkringspremier	-63 544	-55 019
Kabel- och digital-TV	-95 859	-95 368
Pcb/Radonsanering	-6 295	-9 117
Återbäring från Riksbyggen	3 500	0
Serviceavtal	-96 347	-91 001
Obligatoriska besiktningar	-5 938	-8 906
Snö- och halkbekämpning	-16 813	-3 500
Drift och förbrukning, övrigt	0	-22 500
Förbrukningsinventarier	-9 013	-8 317
Vatten	-213 593	-151 092
Fastighetsel	-108 727	-107 423
Uppvärmning	-614 851	-577 362
Sophantering och återvinning	-101 686	-99 949
Förvaltningsarvode drift	-384 962	-362 187
Summa driftskostnader	-2 102 259	-1 756 842

K.F

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Förvaltningsarvode administration	-213 081	-212 574
Arvode, yrkesrevisorer	-16 875	-15 250
Övriga förvaltningskostnader	-15 197	-16 298
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 201	-11 059
Representation	0	-2 597
Kontorsmateriel	-943	-1 673
Telefon och porto	-10 995	-9 870
Medlems- och föreningsavgifter	-5 250	-5 250
Bankkostnader	-2 205	-4 250
Övriga externa kostnader	-1 790	-1 438
Summa övriga externa kostnader	-276 537	-280 258

Not 6 Personalkostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Styrelsearvoden	-34 500	-34 500
Sammanträdesarvoden	-46 980	-63 220
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 320	-10 470
Sociala kostnader	-17 621	-22 136
Summa personalkostnader	-115 421	-130 326

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

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 114 350	-1 114 350
Avskrivning Installationer	-5 888	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 120 238	-1 114 350

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	10 080	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	10 080	0

KF

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering*	6 087	4 164
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	201	123
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 288	4 287

*Placering i SBAB

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-443 466	-571 320
Övriga räntekostnader	-2	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-443 468	-571 320

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Byggnader	124 250 000	124 250 000
Mark	5 507 000	5 507 000
	129 757 000	129 757 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	129 757 000	129 757 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-9 469 100	-8 354 750
	-9 469 100	-8 354 750

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 114 350	-1 114 350
	-1 114 350	-1 114 350

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-10 583 450 **-9 469 100**

Restvärde enligt plan vid årets slut

119 173 551 **120 287 900**

Varav

Byggnader	113 666 551	114 780 900
Mark	5 507 000	5 507 000

Taxeringsvärden

Bostäder	155 000 000	155 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

155 000 000 **155 000 000**

varav byggnader

94 000 000 94 000 000

varav mark

61 000 000 61 000 000

KF

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	5 866	5 866
	5 866	5 866
Årets anskaffningar		
Installationer	70 656	
	70 656	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	76 522	5 866
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-5 866	-5 866
	-5 866	-5 866
Årets avskrivningar		
Installationer	-5 888	0
	-5 888	0
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-5 866	-5 866
Installationer	-5 888	
	-11 754	-5 866
Restvärde enligt plan vid årets slut	64 768	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Inventarier och verktyg	64 768	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Andra långfristiga fordringar*	105 000	105 000
Summa andra långfristiga fordringar	105 000	105 000

*Avser andelar i Riksbyggen

Not 14 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	15 666	15 666
Summa övriga fordringar	15 666	15 666

KF

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 437	0
Förutbetalda försäkringspremier	22 173	19 198
Förutbetalda driftkostnader	50 733	48 801
Förutbetalt förvaltningsarvode	71 987	71 107
Förutbetald renhållning	4 964	4 950
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 999	7 967
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 193	2 468
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	163 485	154 490

Not 16 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
Bankmedel	1 220 194	1 216 544
Transaktionskonto	3 895 977	2 461 259
Summa kassa och bank	5 116 171	3 677 803

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	47 016 078	47 441 078
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-600 000	-400 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-
Långfristig skuld vid årets slut	46 416 078	47 041 078

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,86%	2021-03-17	19 173 465,00	-19 173 465,00	0,00	0,00
SWEDBANK	0,94%	2023-03-24	3 437 820,00	0,00	200 000,00	3 237 820,00
NORDEA	0,65%	2024-03-20	0,00	19 173 465,00	50 000,00	19 123 465,00
SWEDBANK	0,86%	2024-10-25	5 860 000,00	0,00	100 000,00	5 760 000,00
SWEDBANK	0,80%	2025-01-10	18 969 793,00	0,00	75 000,00	18 894 793,00
Summa			47 441 078,00	0,00	425 000,00	47 016 078,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 600 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

KF

Not 18 Leverantörsskulder

	2021-08-31	2020-08-31
Leverantörsskulder	106 752	-59 561
Summa leverantörsskulder	106 752	-59 561

Not 19 Skatteskulder

	2021-08-31	2020-08-31
Skatteskulder	1 762	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	102 130	100 030
Debiterad preliminärskatt	-92 774	-90 079
Summa skatteskulder	11 118	9 951

Not 20 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Skuld för moms	2 000	2 000
Clearing	0	5 365
Summa övriga skulder	2 000	7 365

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna sociala avgifter	26 268	19 974
Upplupna räntekostnader	76 205	93 111
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	7 445
Upplupna elkostnader	7 995	7 726
Upplupna vattenavgifter	137 571	212 960
Upplupna värmekostnader	29 475	25 866
Upplupna kostnader för renhållning	4 311	1 048
Upplupna revisionsarvoden	17 000	17 000
Upplupna styrelsearvoden	85 830	63 570
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	195	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	393 886	383 447
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	778 735	837 646

Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

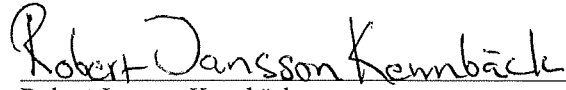
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

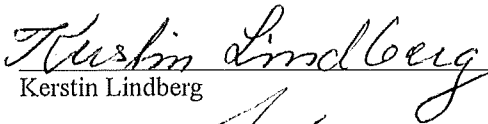
Uppsala 2021-10-13
Ort och datum



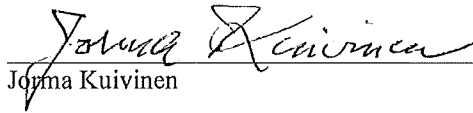
Åke Lövh



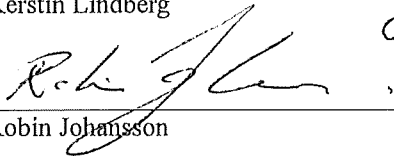
Robert Jansson Kennbäck



Kerstin Lindberg

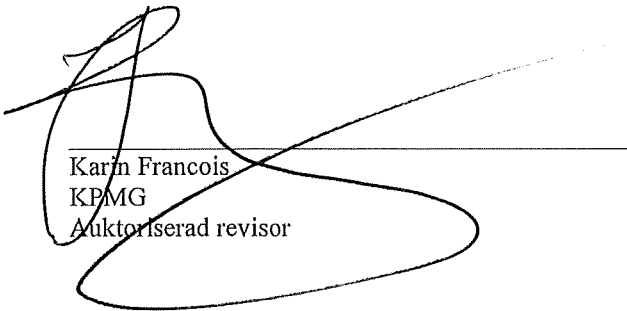


Jorma Kuivinen



Robin Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 november 2021



Karin Francois
KPMG
Auktoriserad revisor



Roine Vestman
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Galgbacken, org. nr 716422-5802

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Galgbacken för räkenskapsåret 2020-09-01—2021-08-31.

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 augusti 2021 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Galgbacken för räkenskapsåret 2020-09-01—2021-08-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

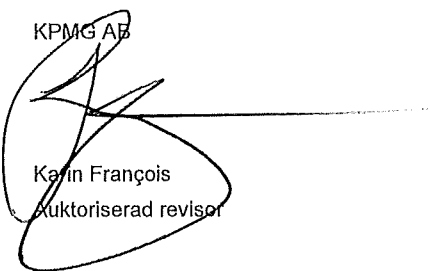
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 10 november 2021

KPMG AB



Karin François
 auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Galbacken, org. nr. 716422-5802

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i RB Brf Galbacken, org. nr. 716422-5802 för räkenskapsår 2020-09-01 – 2021-08-31.

Det är styrelsen som ansvarat för årsredovisningen och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i årsredovisningen. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

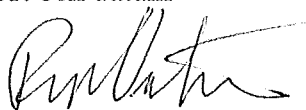
Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen, varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2021-10-24
Ort och datum



Roine Vestman

Av föreningsstämman utsedd internrevisor

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 skuldyngd 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 planliga 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 2021.

Årsberättelsen avser tiden 2020-09-01 — 2021-08-31.

Vi har nu lämnat ett speciellt år bakom oss där vi på grund av pandemin blivit tvungna att leva på ett säkrare sätt och inte kunna umgås naturligt med varandra. Möten har hållits på distans och den viktiga kontakten mellan oss har satts på prov. I stort tycker jag att vi ur ett boende perspektiv klarat av detta och bostadsrättsföreningen har fungerat ungefär som vanligt. Vi kunde inte ha en vanligt fysisk stämma men det ordnade sig med sk. Poströstning.

Nu går vi vidare och vår förhoppning är att genomföra en fysisk stämma den 9 dec.

Jag vill passa på att från styrelsen framföra ett tack till alla medlemmar som på olika sätt bidrar till vår trevliga bostadsrättsförening. På så sätt känner vi oss stärkta i vårt uppdrag.

Vi föreslår inga avgiftshöjningar i år. Men vi får inte glömma att avgiftshöjningar på vatten, el, renhållning och alla andra utgifter som höjs automatiskt varje år belastar vår ekonomi. Styrelsen måste titta både på dagens situation och snegla framåt för att möta olika reparationskostnader som uppstår på grund av olika maskiner blir utslitna och måste bytas.

Vi försöker även att amortera av på våra lån så att vi står bättre rustade när räntorna ökar framöver. Studera gärna årsberättelsen. Där finns alla siffror.

Vi ser fram emot:

Att kunna genomföra en trevlig dag för gemensamt arbete inom vår förening och kunna avsluta med korvgrillning och samvaro.

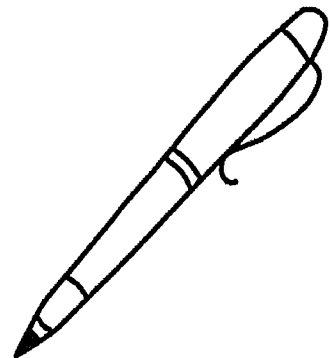
Utmaningar.

Även om vi tillsammans i stort sett sköter sopsorteringen på ett bra sätt så finns det en utmaning för ett antal medlemmar att förbättra sig. Det finns fortfarande de som slänger allt i samma påse. Vi väddar till er att tänka miljömässig och bidra till en bättre sortering.

Styrelsen finns alltid tillgänglig om du har några frågor eller funderingar.

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, fastighetservice 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

