

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RB BRF Galgbacken
Org nr: 716422-5802





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Ordlista

Styrelsens ord



KF

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Galbacken får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 114 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 812 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	5 r.o.k	>5 r.o.k	Summa
0	14	22	34	0	0	70

Dessutom tillkommer

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	0	0	73

Total tomtarea 6 883 m²

Bostäder bostadsrätt 6 227 m²

Total bostadsarea 6 227 m²

Årets taxeringsvärde 155 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 124 000 000 kr

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

XF

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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Driftövervakning och revidering av underhållsplan	Riksbyggen
Fastighetsservice	Sommarro Fastighetstjänst
Lokalvård	Mellansvenska Städ
Hisservice	Kone
Kabel-TV	ComHem
El	Upplands Energi & Vattenfall
Sophämtning	Uppsala Vatten & Avfall, Suez Recycling & Ragn-Sells

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 28 tkr och planerat underhåll för 275 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 33 814 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 127 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stamspolning	2015	
Byte ventilationsfilter	2016	
Linjemålning p-platser	2016	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Målning sophus och cykelförråd	78 500 kr
Ventilationsrengöring	52 721 kr
Montering av ljusridåer i hiss	106 250 kr
Asfaltsarbete	38 000 kr

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Undercentral	2020	

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	2021
Kerstin Lindberg	Sekreterare	2020
Robert Jansson Kennbäck	Vice ordförande	2020
Jorma Kuivinen	Ledamot	2021
Robin Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pernilla Sandgren	Suppleant	2020
Greger Svanbom	Suppleant	2020
Erik Lif	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roine Vestman	Förtroendevald revisor	2020
Karin Francois/KPMG	Auktoriserad revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Dimitris Malamas	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marie-Louise Wenngren	2020
Karin Wallenbeck	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 113 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 110 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 att inte höja årsavgiften från 2020-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 728 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	4 720	4 654	4 646	4 617	4 559
Resultat efter finansiella poster	698	493	145	5	238
Årets resultat	698	493	145	5	238
Soliditet %	60	59	57	58	57
Likviditet %	310	320	444	234	309
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	728	718	718	713	704
Driftkostnader, kr/m ²	325	336	269	273	245
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	281	294	242	267	234
Ränta, kr/m ²	96	100	184	258	271
Lån, kr/m ²	8 004	8 263	8 488	8 552	8 765

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.

XF

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	70 100 000	0	0	4 698 039	-914 896	493 076
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					493 076	-493 076
Reservering underhållsfond				969 000	-969 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-275 471	275 471	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						698 019
Vid årets slut	70 100 000	0	0	5 391 568	-1 115 349	698 019

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-421 820
Årets resultat	698 019
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-969 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	275 471
Summa	-417 330

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 417 330

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

XT

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 719 812	4 654 490
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 241	20 182
Summa rörelseintäkter		4 735 054	4 674 672
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 025 118	-2 092 537
Övriga externa kostnader	Not 5	-268 444	-267 392
Personalkostnader	Not 6	-41 188	-99 151
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 114 350	-1 114 377
Summa rörelsekostnader		-3 449 099	-3 573 457
Rörelseresultat		1 285 954	1 101 215
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	10 080	10 080
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 505	4 674
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-599 520	-622 893
Summa finansiella poster		-587 935	-608 139
Resultat efter finansiella poster		698 019	493 076
Årets resultat		698 019	493 076

XF

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	121 402 250	122 516 600
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		121 402 250	122 516 600
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	105 000	105 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		105 000	105 000
Summa anläggningstillgångar		121 507 250	122 621 600
Omsättningstillgångar			
Förskott till leverantörer		0	6 684
Summa Lager och pågående arbeten		0	6 684
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	7 254	5 077
Övriga fordringar	Not 15	14 592	10 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	148 347	142 104
Summa kortfristiga fordringar		170 193	157 731
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 270 813	3 919 380
Summa kassa och bank		4 270 813	3 919 380
Summa omsättningstillgångar		4 441 006	4 083 794
Summa tillgångar		125 948 256	126 705 394

Balansräkning

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	70 100 000	70 100 000	
Fond för yttre underhåll	5 391 568	4 698 039	
Summa bundet eget kapital	75 491 568	74 798 039	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 115 349	-914 896	
Årets resultat	698 019	493 076	
Summa fritt eget kapital	-417 330	-421 820	
Summa eget kapital	75 074 239	74 376 219	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	49 441 078	51 053 458
Summa långfristiga skulder		49 441 078	51 053 458
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	400 000	400 000
Leverantörsskulder	Not 19	124 583	102 279
Skatteskulder	Not 20	6 894	4 094
Övriga skulder	Not 21	2 168	6 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	899 295	762 377
Summa kortfristiga skulder		1 432 940	1 275 717
Summa eget kapital och skulder		125 948 256	126 705 394

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.

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

LF

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 530 812	4 471 116
Hyror, p-platser	181 432	175 200
Hyror, övriga	8 000	8 667
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-432	-493
Summa nettoomsättning	4 719 812	4 654 490

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Övriga ersättningar	7 842	11 495
Fakturerade kostnader	900	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	2
Övriga rörelseintäkter	6 499	8 145
Summa övriga rörelseintäkter	15 241	20 182

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-275 471	-262 050
Reparationer	-27 514	-147 207
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-96 390	-93 590
Försäkringspremier	-48 090	-43 179
Kabel- och digital-TV	-94 694	-94 034
Återbäring från Riksbyggen	2 500	1 750
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-9 672
Obligatoriska besiktningar	-89 420	-83 491
Snö- och halkbekämpning	-52 187	-11 500
Förbrukningsinventarier	-35 266	-27 213
Vatten	-154 000	-160 000
Fastighetsel	-110 981	-114 674
Uppvärmning	-585 698	-595 723
Sophantering och återvinning	-109 238	-102 761
Förvaltningsarvode drift	-348 670	-349 192
Summa driftkostnader	-2 025 118	-2 092 537

K4

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-213 274	-202 537
Arvode, yrkesrevisorer	-15 625	-35 500
Övriga förvaltningskostnader	-10 497	0
Kreditupplysningar	-1 575	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 400	-11 040
Representation	-469	0
Kontorsmateriel	-2 166	0
Telefon och porto	-7 403	-9 120
Medlems- och föreningsavgifter	-5 250	-5 250
Bankkostnader	-1 786	-720
Övriga externa kostnader	0	-2 325
Summa övriga externa kostnader	-268 444	-267 392

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-34 500	-30 000
Sammanträdesarvoden	1 160	-33 220
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 030	-13 230
Övriga kostnadsersättningar	-365	-6 127
Sociala kostnader	-4 453	-16 574
Summa personalkostnader	-41 188	-99 151

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 114 350	-1 114 377
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 114 350	-1 114 377

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	10 080	10 080
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	10 080	10 080

KF

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 413	4 610
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	92	64
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 505	4 674

Placering i SBAB

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-599 518	-616 350
Övriga räntekostnader	-2	-6 543
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-599 520	-622 893

KF

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
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	-7 240 400	-6 126 023
	- 7 240 400	- 6 126 023
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 114 350	-1 114 377
	- 1 114 350	- 1 114 377
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 8 354 750	- 7 240 400
Restvärde enligt plan vid årets slut	121 402 250	122 516 600
Varav		
Byggnader	115 895 250	117 009 600
Mark	5 507 000	5 507 000

Taxeringsvärden

Bostäder	155 000 000	124 000 000
Totalt taxeringsvärde	155 000 000	124 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>94 000 000</i>	<i>82 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>61 000 000</i>	<i>42 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	5 866	5 866
	5 866	5 866
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 866	5 866
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-5 866	-5 866
	- 5 866	- 5 866
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 5 866	- 5 866

KF

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Andra långfristiga fordringar	105 000	105 000
Summa andra långfristiga fordringar	105 000	105 000

Avser andelar i Riksbyggen

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	7 254	5 077
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	7 254	5 077

Not 15 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	14 592	10 550
Summa övriga fordringar	14 592	10 550

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	3 002
Förutbetalda försäkringspremier	16 623	14 843
Förutbetalda driftkostnader	46 024	43 321
Förutbetalt förvaltningsarvode	70 360	68 117
Förutbetald renhållning	4 964	4 964
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 909	7 857
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 468	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	148 347	142 104

Not 17 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Bankmedel	1 212 380	1 207 965
Transaktionskonto	3 058 432	2 711 414
Summa kassa och bank	4 270 813	3 919 380

KF

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	49 841 078	51 453 458
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 000	-400 000
Långfristig skuld vid årets slut	49 441 078	51 053 458

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2019-03-25	20 385 845,00	-19 173 465,00	1 212 380,00	0,00
SWEDBANK	1,30%	2020-04-24	5 837 820,00	0,00	200 000,00	5 637 820,00
SWEDBANK	1,20%	2020-11-25	6 060 000,00	0,00	100 000,00	5 960 000,00
SWEDBANK	1,52%	2021-02-25	19 169 793,00	0,00	100 000,00	19 069 793,00
NORDEA	0,80%	2021-03-17	0,00	19 173 465,00	0,00	19 173 465,00
Summa			51 453 458,00	0,00	1 612 380,00	49 841 078,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår beräknas föreningen amortera 400 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörsskulder	124 583	102 279
Summa leverantörsskulder	124 583	102 279

Not 20 Skatteskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	96 390	93 590
Debiterad preliminärskatt	-89 496	-89 496
Summa skatteskulder	6 894	4 094

Not 21 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skuld för moms	2 168	6 000
Skuld sociala avgifter och skatter	0	625
Avräkning hyror och avgifter	0	342
Summa övriga skulder	2 168	6 967

KF

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna sociala avgifter	10 840	19 449
Upplupna räntekostnader	96 706	82 001
Upplupna elkostnader	7 329	7 335
Upplupna vattenavgifter	314 000	160 000
Upplupna värmekostnader	24 777	25 023
Upplupna revisionsarvoden	18 000	18 000
Upplupna styrelsearvoden	34 500	64 870
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	393 142	385 699
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	899 295	762 377

Ställda säkerheter	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000

Föreningen har inte identifierat några eventualityförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

XF

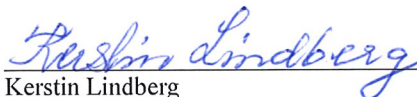
Styrelsens underskrifter

Uppsala 20191201

Ort och datum



Åke Lövh



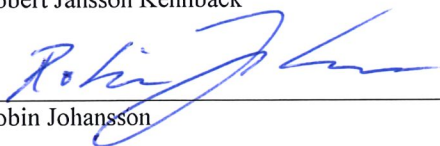
Kerstin Lindberg



Robert Jansson Kennbäck

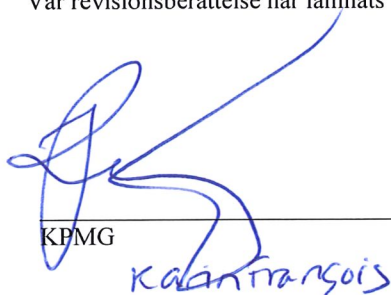


Jorma Kuivinen



Robin Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 14 / 12 2019



KPMG
Karin François

KPMG



Roine Vestman
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Galgbacken för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

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 2019 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 utvärderar, 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. 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, förfälskning, 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 RB BRF Galgbacken för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den 14 december 2019

KPMG AB



Karim François

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Galgbacken, org.nr. 716422-5802

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i RB Brf Galgbacken org. nr. 716422-5802 för räkenskapsår 2018-09-01 – 2019-08-31.

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 2019-11-20

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 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

Bostadsrättsföreningen Galgbacken 2019-11-09

Årsberättelse 2019

Avser tiden 2018-09-01 - 2019-08-31

Årsstämman blir preliminärt den 28 januari 2020

Jag vill börja med att hälsa alla nya medlemmar välkomna till vår bostadsrättsförening och hoppas ni kommer att trivas lika bra som vi gör.

Nu står vintern för dörren med sina utmaningar och möjligheter. I föreningen arbetar vi med årsberättelsen tillsammans med vår nya ekonom Maria Johnsson. Ekonomin är god och våra avgifter kommer inte att höjas. Men vi står inför en del överväganden. Driftskostnaderna, el, värme, vatten och hämtning av sopor tendera att öka markant och kommer på sikt att tvinga oss till justeringar av våra avgifter.

Vi har inte haft några större reparationer eller problem. Målning har utförts på cykelförråden och soprummet det södra. Alla hissar har fått nya sk. ljusridåer som gör dörr automatiken mera följsam och ökar driftssäkerheten.

Vårens städdag var återigen lyckad med fina arbetsinsatser från många glada och trevliga medlemmar. Det blev ett mycket fint resultat. Som vanligt avslutade vi med korvgrillning och en stunds samvaro.

Utmaningar

* Vi satsar nu på att bli ännu mera miljömedvetna. I soprummen finns nu papperspåsar för matavfall som kommer att bli till bio-gas. Vi hoppas att alla till hundra procent börjar använda dessa. Även i övrigt vädjar vi till alla att respektera ordningen i soprummen och bara slänger rätt saker i avsedd behållare. Saker som inte passar någonstans får man själv åka till återvinningscentralen med.

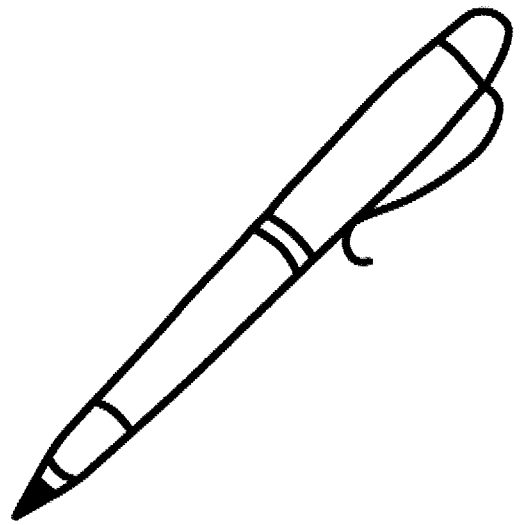
* Kolla så att inga vattenkranar eller toastolar står och droppar eller rinner i din lägenhet. Vi får inte slösa bort vattnet.

* Vi undersöker nu med hjälp av Riksbyggen möjligheten att hitta lämpliga laddningsalternativ till olika El-bilar.

Styrelsen tackar för det förtroende som ni medlemmar visat oss och hälsar Er välkommen på Årsstämman.

För styrelsen

Åke Lövh ordf.



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

