



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Galgberget i Falun

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har sitt säte i Falun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-05-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-10-26 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-16 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nedre Gruvriset 33:175	1998	Falun
Nedre Gruvriset 33:176	1998	Falun

På fastigheterna uppfördes 1991 fyra hus med adresserna Svavelstigen 22 och 24 respektive Kvartsstigen 19 och 21. Förutom 54 bostadsrätter finns förråd och lokaler, 3 gästlägenheter, 2 bastur, ett gym och ett hobbyrum. 34 carportplatser och 20 p-platser. Alla bilplatser har elmotorvärmarruttag och hittills har 5 st laddplatser för elbil installerats.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dalarnas Försäkringsbolag

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1992.

Föreningen har 54 bostadsrätter om totalt 4 208 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 290 kvm. Tillkommer förråd och lokaler om 82 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Masha-Allah Haghparast	Ordförande
Julia Andersdotter	Sekreterare
Björn Busk	Styrelseledamot
Jesper Osterman	Styrelseledamot
Tommy Södergren	Styrelseledamot
Bertil Nyström	Suppleant
Bengt Stenerhag	Suppleant

### Valberedning

Styrelsen

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen, samt i förening av Masha-Allah Haghparast (ordförande) och Jesper Osterman (ledamot).

### Revisorer

Emma Hed Revisor DalRev Revision & Redovisning AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Utförda historiska underhåll

- 1999-2006** ● Renovering av samtliga badrum då kaklet lossnade (1,2 miljoner sek).
- 2002-2003** ● Tvättstugorna renoveras/byggs om
- 2008** ● Nyanläggningar i utemiljön, bl a tillkommer två pergolor samt stora uppsnygningar på fastigheterna
- 2012** ● Klimatstyrda uttag till elmotorvärmarna installeras
- 2013-2014** ● Utbyte av porttelefoner, tags, nödtn i hissar, rörelsevakt till trappbelysning samt ledlampor
- 2016** ● Utbyte av fläktsystem (858 tsek).
- 2017-2019** ● Port- och nyckelsystem, ventilation (OVK), utemiljö, carportar målas om, dörrar och portar byttes till utomhusförråden (639 tsek).
- 2020** ● Upprättat 30-årig underhållsplan samt förnyat avtal med Riksbyggen om den tekniska förvaltningen. Energideklaration upprättad.
- 2021-2022** ● Byte av undercentral och renovering/modifiering av hissarna (3,7 miljoner sek), de första tre elbilsladdarna installeras och OVK utfördes.
- 2023-2024** ● Nya brandsläckare på varje våningsplan, avloppsspolning påbörjades, OVK samt statuskontroller utfördes. Hela porttelefonsystemet, hissdator, styrenheter till ventilationssystem, ytterbelysning och TV-system utslagna vid åsknedslag. Allt åtgärdades under hösten (351 tsek).
- 2025** ● Avloppsspolning avslutas.  
Tre nya torkskåp har installerats i tvättstugorna.

### Planerade underhåll

- 2026** ● OVK-besiktning

### Avtal med leverantörer

Administrativ förvaltning

Avloppsspolning

El, fjärrvärme, vatten o avlopp samt renhållning (sopor) och stadsnät

Hisservice

Internetdomän

Internetleverantör

Teknisk förvaltning

TV grundutbud

SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB

VVSteknik Spol & Relining Sverige AB

Falu Energi & Vatten AB

Nordic Lift Tech AB

One.com Group AB

Haglöf & Nordkvist Internet AB

Riksbyggen

Telenor Sverige AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Soprummen byggdes om i enlighet med Falu Energi och Vattens krav.

Föreningen köpte tre nya torkskåp till tvättstugorna från Hedmans Maskinservice AB.

Föreningen köpte en ny avhärdningsanläggning från Vattenhuset i Borlänge.

Föreningen köpte en elbilsladdare från Falu Energi & Vatten.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 76 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 77 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 634 755	3 557 837	3 383 011	3 080 336
Resultat efter fin. poster	-16 550	15 079	350 035	278 366
Soliditet (%)	12	12	12	10
Yttre fond	1 636 997	1 489 310	1 271 310	1 053 310
Taxeringsvärde	44 321 000	40 434 000	40 434 000	40 434 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	801	787	748	680
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,3	85,5	93	92
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 804	4 909	5 014	5 191
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 712	4 815	4 953	5 128
Sparande / kvm totalyta, kr	124	136	198	157
Elkostnad / kvm totalyta, kr	43	34	38	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	141	135	119	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	70	61	54	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	254	230	214	209
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,26	2,02	2,14	-
Räntekänslighet (%)	6,00	6,24	7	8

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.  
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Ett negativt resultat på -16 550 kr efter finansiella poster uppvisades för räkenskapsåret 2025. Detta beror främst på aningen högre räntekostnader än vad som budgeterades för i samband med omläggning av lån, och hanteras inom i början av 2026 genomförd avgiftshöjning.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	53 000	-	-	53 000
Upplåtelseavgifter	2 000	-	-	2 000
Fond, yttre underhåll	1 489 310	-70 313	218 000	1 636 997
Balanserat resultat	1 460 731	85 392	-218 000	1 328 123
Årets resultat	15 079	-15 079	-16 550	-16 550
<b>Eget kapital</b>	<b>3 020 120</b>	<b>0</b>	<b>-16 550</b>	<b>3 003 570</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 546 123
Årets resultat	-16 550
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-218 000
<b>Totalt</b>	<b>1 311 573</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	33 912
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>1 345 485</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 634 754	3 557 837
Övriga rörelseintäkter	3	17 695	312 718
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 652 449</b>	<b>3 870 555</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 391 468	-2 572 541
Övriga externa kostnader	9	-110 585	-131 948
Personalkostnader	10	-200 510	-250 575
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-513 221	-497 604
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 215 784</b>	<b>-3 452 668</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>436 666</b>	<b>417 887</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 258	18 630
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-462 473	-421 438
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-453 216</b>	<b>-402 808</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-16 550</b>	<b>15 079</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-16 550</b>	<b>15 079</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 20	22 550 677	22 926 159
Markanläggningar	13	21 975	25 851
Maskiner och inventarier	14	250 485	0
Pågående projekt	15	0	33 600
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 823 137</b>	<b>22 985 610</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>22 823 137</b>	<b>22 985 610</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		16 408	9 935
Övriga fordringar	16	714 006	626 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	169 030	463 131
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>899 444</b>	<b>1 099 894</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		397 872	396 505
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>397 872</b>	<b>396 505</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 297 316</b>	<b>1 496 400</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 120 453</b>	<b>24 482 010</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		55 000	55 000
Fond för yttre underhåll		1 636 997	1 489 310
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 691 997</b>	<b>1 544 310</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 328 123	1 460 731
Årets resultat		-16 550	15 079
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 311 573</b>	<b>1 475 810</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 003 570</b>	<b>3 020 120</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	13 776 250	9 213 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 776 250</b>	<b>9 213 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	6 438 770	11 442 650
Leverantörsskulder		283 718	110 307
Skatteskulder		10 267	20 526
Övriga kortfristiga skulder		2 064	3 214
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	19	605 814	671 443
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 340 633</b>	<b>12 248 140</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 120 453</b>	<b>24 482 010</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>436 666</b>	<b>417 887</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	513 221	497 604
	<b>949 887</b>	<b>915 491</b>
Erhållen ränta	9 258	18 630
Erlagd ränta	-464 257	-422 100
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>494 887</b>	<b>512 021</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	309 629	-359 600
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	98 157	77 768
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>902 673</b>	<b>230 188</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-350 748	-33 600
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-350 748</b>	<b>-33 600</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-441 380	-441 380
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-441 380</b>	<b>-441 380</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>110 545</b>	<b>-244 792</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 001 246</b>	<b>1 246 037</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 111 791</b>	<b>1 001 246</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Galgberget i Falun är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

El	4,00 %
Fasader	3,00 %
Fönster	3,00 %
Hissar	2,00 %
Byggnad	1,00 - 3,00 %
Restpost	3,00 %
Stomme och grund	1,00 %
Stamledningar Värme	3,00 %
Ventilation	5,00 %
Yttertak	4,00 %
Stamledningar VA	20,00 %
Markanläggningar	10,00 %
Torkskåp	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

## Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 371 712	3 301 203
Hysesintäkter p-plats	44 165	45 052
Hysesintäkter förråd	32 340	37 440
Hyror carport	134 640	134 640
Elintäkter laddstolpe	7 650	4 650
Elintäkter laddstolpe moms	10 997	8 200
Övernattnings-/gästlägenhet	9 100	8 450
Påminnelseavgift	240	360
Dröjsmålsränta	0	57
Pantsättningsavgift	8 820	2 292
Överlåtelseavgift	10 290	9 171
Administrativ avgift	4 802	2 009
Andrahandsuthyrning	0	4 301
Öres- och kronutjämning	-2	12
<b>Summa</b>	<b>3 634 754</b>	<b>3 557 837</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	10 960	0
Övriga intäkter	-100	3 852
Försäkringsersättning	0	308 866
Återbäring försäkringsbolag	6 835	0
<b>Summa</b>	<b>17 695</b>	<b>312 718</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	315 057	251 198
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	10 016
Fastighetsskötsel gård enl avtal	76 365	120 392
Städning utöver avtal	0	12 125
Besiktningar	0	7 720
Hissbesiktning	13 176	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	3 434
Brandskydd	0	790
Gårdkostnader	6 835	19 605
Gemensamma utrymmen	13 343	0
Sophantering	12 149	7 712
Snöröjning/sandning	15 125	31 689
Serviceavtal	20 800	20 800
Fordon	449	247
Förbrukningsmaterial	4 909	29 054
<b>Summa</b>	<b>478 207</b>	<b>514 781</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Huskropp utvändigt	0	2 575
Försäkringsärende	0	351 070
Tvättstuga	4 022	4 394
Trapphus/port/entr	6 525	34 769
Dörrar och lås/porttele	0	1 938
VVS	38 860	23 993
Värmeanläggning/undercentral	12 707	4 015
Ventilation	7 693	0
Elinstallationer	7 297	0
Hissar	3 213	0
Tak	13 593	0
Fasader	262 718	0
Balkonger/altaner	0	10 055
Garage/parkering	30 737	5 249
Vattenskada	6 090	146 337
<b>Summa</b>	<b>393 455</b>	<b>584 395</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	7 813	70 313
Tele/TV/bredband/porttelefon	9 299	0
Garage/parkering	16 800	0
<b>Summa</b>	<b>33 912</b>	<b>70 313</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	184 280	146 123
Uppvärmning	604 846	580 517
Vatten	300 669	261 985
Sophämtning/renhållning	118 483	117 810
<b>Summa</b>	<b>1 208 278</b>	<b>1 106 436</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	86 321	67 129
Självrisk	0	54 800
Markhyra/väavgift/avgälder	48	0
Kabel-TV	72 054	64 648
Bredband	6 732	6 171
Fastighetsskatt	113 106	103 560
Korr. fastighetsskatt	-645	308
<b>Summa</b>	<b>277 616</b>	<b>296 616</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 582	0
Tele- och datakommunikation	15 141	9 862
Revisionsarvoden extern revisor	0	38 625
Revisionsarvoden internrevisor	-4 000	4 000
Styrelseomkostnader	486	0
Fritids och trivselkostnader	4 142	2 681
Föreningskostnader	1 776	1 429
Förvaltningsarvode enl avtal	52 693	52 157
Överlåtelsekostnad	10 290	12 036
Pantsättningskostnad	8 820	3 440
Korttidsinventarier	4 476	0
Administration	10 191	4 218
Konsultkostnader	3 744	3 500
Vidarefakturerade kostnader	244	0
<b>Summa</b>	<b>110 585</b>	<b>131 948</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	122 500	144 600
Löner till kollektivanst	9 135	3 000
Lön - fastighetsskötare	0	321
Lön - lokalvård	33 600	39 999
SPP/tjänstepension/FORA	-600	1 600
Arbetsgivaravgifter	35 875	60 410
Löneskatt	0	645
<b>Summa</b>	<b>200 510</b>	<b>250 575</b>

Anställda under året  
Föreningen har haft 1 anställd.

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	462 036	421 061
Dröjsmålsränta	0	13
Kostnadsränta skatter och avgifter	437	364
<b>Summa</b>	<b>462 473</b>	<b>421 438</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	29 602 940	29 602 940
Årets inköp	133 863	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>29 736 803</b>	<b>29 602 940</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 676 781	-6 183 053
Årets avskrivning	-509 345	-493 728
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 186 126</b>	<b>-6 676 781</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>22 550 677</b>	<b>22 926 159</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 291 000</i>	<i>4 291 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	35 413 000	32 655 000
Taxeringsvärde mark	8 908 000	7 779 000
<b>Summa</b>	<b>44 321 000</b>	<b>40 434 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	38 800	38 800
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>38 800</b>	<b>38 800</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-12 949	-9 073
Årets avskrivning	-3 876	-3 876
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-16 825</b>	<b>-12 949</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>21 975</b>	<b>25 851</b>

<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Årets inköp	250 485	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>250 485</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>250 485</b>	<b>0</b>

<b>NOT 15, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående balans	33 600	0
Årets investeringar	0	33 600
Omklassificering	-33 600	0
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>0</b>	<b>33 600</b>

<b>NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	87	13 688
Momsavräkning	0	8 400
Transaktionskonto	285 093	339 190
Borgo räntekonto	428 826	265 551
<b>Summa</b>	<b>714 006</b>	<b>626 828</b>

## NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	2 037	4 133
Förutbet fast skötsel	97 885	93 339
Förutbet försäkr premier	50 238	36 083
Förutbet kabel-TV	16 593	16 398
Upplupna intäkter	2 277	313 178
<b>Summa</b>	<b>169 030</b>	<b>463 131</b>

## NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2030-03-25	1,39 %	5 183 750	5 541 250
Swedbank	2026-09-25	1,32 %	4 030 000	4 070 000
SBAB	2032-05-11	3,42 %	8 950 000	8 950 000
SBAB	2026-09-08	3,00 %	2 051 270	2 095 150
<b>Summa</b>			<b>20 215 020</b>	<b>20 656 400</b>
Varav kortfristig del			6 438 770	11 442 650

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 008 120 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	351	13 136
Uppl kostn el	18 497	19 263
Uppl kostnad Värme	73 709	76 762
Uppl kostn kabel-TV	540	540
Uppl kostnad Extern revisor	0	24 000
Uppl kostn räntor	22 209	23 993
Uppl kostn vatten	26 620	22 112
Uppl kostnad Sophämtning	10 203	9 908
Uppl kostnad arvoden	117 600	138 600
Uppl lagstadgade soc avg	36 949	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	43 548
Förutbet hyror/avgifter	299 136	299 581
<b>Summa</b>	<b>605 814</b>	<b>671 443</b>

## NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

53 493 000

2024-12-31

53 493 000

## NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-23.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Falun

---

Björn Busk  
Styrelseledamot

---

Jesper Osterman  
Styrelseledamot

---

Julia Andersdotter  
Sekreterare

---

Masha-Allah Haghparast  
Ordförande

---

Tommy Södergren  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

DalRev Revision & Redovisning AB  
Emma Hed  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

25.03.2026 10:32

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 23.03.2026 14:30

**DOCUMENT ID:**

HJ8qlaRcWI

**ENVELOPE ID:**

SyB9I6C5ZI-HJ8qlaRcWI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Galberget i Falun, 769603-1272 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

667553c33eba8ec696cd6c7a82087cd42ef73767aa96b87f7a8bd11ed27b48a5d366669cc8b4637dcbeea285ccb84f8937a5c2bbb2fdad78aa280be4e1deb6e1

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant









eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Anders Jesper Osterman jesper.osterman@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 14:32 23.03.2026 14:31	eID Low	Swedish BankID IP: 185.113.99.162
2. Masha-Allah Haghparast maaa60@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 14:40 23.03.2026 14:33	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.57.40
3. Björn Anders Busk bjorn.a.busk@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 14:46 23.03.2026 14:45	eID Low	Swedish BankID IP: 193.235.6.52
4. TOMMY SÖDERGREN tommy.indian@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 21:04 23.03.2026 14:31	eID Low	Swedish BankID IP: 85.224.56.249
5. Julia Amalia Andersdotter julia.andersdotter@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 19:14 24.03.2026 19:12	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
6. EMMA HED emma.hed@dalrev.se	 Signed Authenticated	25.03.2026 10:32 25.03.2026 10:31	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.202.100

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Galgberget i Falun  
Org.nr. 769603-1272

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Galgberget i Falun för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 revisionssed 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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, 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 Bostadsrättsföreningen Galgberget i Falun för år 2025 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 revisionssed 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.

Borlänge den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Dalrev Revision & Redovisning AB

Emma Hed

Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

25.03.2026 10:30

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 23.03.2026 14:30

**DOCUMENT ID:**

HylqgTRc-l

**ENVELOPE ID:**

r1HcxTC5We-HylqgTRc-l

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Brf Galgberget 251231.pdf

2 pages

**SHA-512:**

0463ac2e9e62dcbe7a6a98b9066a4fc4799767e162d178  
eda77108b924024913a3b4ba51ecd34dd77d29f89f56ac  
62ea416cf65f3673ba7e94e323bb854ee2ac

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMMA HED	Signed	25.03.2026 10:30	eID	Swedish BankID
emma.hed@dalrev.se	Authenticated	25.03.2026 10:29	Low	IP: 20.91.202.100

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed