

Brf Säfsbyn 5
Org. nr 769621-1684

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll

- Förvaltningsberättelse
- Resultaträkning
- Balansräkning
- Kassaflödesanalys
- Noter
- Revisionsberättelse

Spara din årsredovisning, du kan behöva den vid försäljning eller i kontakt med din bank.

Org.nr. 769621-1684

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Ludvika kommun vars ändamål är att främja sina medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens ägda fastighet upplåta fritidsbostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2010-03-03 och äger fastigheten Säfsen 2:253 i Ludvika kommun. Föreningen förvärvade fastigheten 2010-09-01. Föreningen innehåller 25 timmerstugor med bostadsrätt.

<u>Lägenhetsfördelning</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m²)</u>
2 rum och kök/storstuga	13	54
2 rum och kök/storstuga	12	57
Totalt:	25	1 386

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade hos försäkringsbolaget Dalarnas Försäkringsbolag.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2010-03-03.

Årsavgifterna var oförändrade 2021. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2022 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Avgifterna uppgår till i genomsnitt 782 kr/m².

Avtal om fastighetsskötsel finns tecknat med Säfsen Resort AB t.o.m. 2021-12-31 till en kostnad av 105 364 kr/år som indexregleras. Vi letar nytt avtal då resorten vill avveckla de avtal de har med oss.

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Säfsen Resort AB t.o.m. 2021-09-30 till en kostnad av 56 163 kr/år som indexregleras. Från den 2021-10-01 har avtal tecknats med HSB MälarDalarna till en kostnad om 40 000 kr/år.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-22. I stämman deltog 14 medlemmar.

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst 3 och högst 5 ledamöter och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

Patrik Gustafsson	Ordförande
Petter Ahlinder	Kassör
Martin Olsson Wredström	Ledamot
Maria Gustafsson	Ledamot
Andreas Larsson	Ledamot, Säfsen Resort AB
Jan Jörholt	Suppleant
Nils Borg	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda sammanträden. Styrelsen kan kontaktas genom Andreas Larsson, Säfsen Resort AB.

Firmatecknare har varit Patrik Gustafsson och Petter Alinder, två i förening.

Revisor har varit Stefan Bengtsson som auktoriserad revisor och Anette Samils som auktoriserad revisorssuppleant.

Valberedning har varit Robert Sandström.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- 14 medlemmar har skaffat laddbox till sina stugor under hösten/vintern.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 45 st. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 3 (fg år 4) lägenhetsöverlåtelser skett.

Flerårsöversikt

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning, tkr	1 093	1 044	984	980	891
Resultat efter finansiella poster, tkr	-40	-109	-35	69	20
Avgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	782	747	705	705	641
Yttre fond kr/kvm	36	21	18	70	60
Lån kr/kvm	5 790	5 934	6 078	6 205	6 349
Soliditet %	71	71	70	70	70
Likviditet i %	120	100	171	189	105
Genomsnittlig skuldränta i %	2,31	2,44	2,23	1,69	1,59

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 165 000	28 949	-340 852	-109 530
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-109 530	109 530
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		20 760	-20 760	
Årets resultat				-39 892
Belopp vid årets slut	21 165 000	49 709	-471 142	-39 892

RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	- 450 382
Disposition ur UH-fond	-
Avsatt till UH-fond	- 20 760
Årets resultat	- <u>39 892</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 511 034

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning - 511 034

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 49 709 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -60 652 kr.

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

Brf Säfsbyn 5		2021-01-01	2020-01-01
Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 093 223	1 043 854
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	6 443
Summa rörelseintäkter		1 093 223	1 050 297
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-594 069	-609 454
Övriga externa kostnader	Not 5	-20 235	-14 366
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-335 834	-333 233
Summa rörelsekostnader		-950 138	-957 053
Rörelseresultat		143 085	93 244
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-182 977	-202 774
Summa finansiella poster		-182 977	-202 774
Årets resultat		-39 892	-109 530
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-20 760	-14 127
Disposition underhållsfond		0	9 853
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-20 760	-4 274
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-60 652	-113 804

Brf Säfsbyn 5**Balansräkning****2021-12-31** **2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 28 178 307 28 482 891

Inventarier, verktyg och installationer

Not 9 252 604 283 854

*Summa materiella anläggningstillgångar*28 430 911 28 766 745**Summa anläggningstillgångar****28 430 911** **28 766 745****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 274 870 202 516

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

46 933 19 610*Summa kortfristiga fordringar*321 803 222 126*Kortfristiga placeringar**Summa kortfristiga placeringar**Kassa och bank*

Not 11 263 786 264 536

Summa omsättningstillgångar**585 589** **486 661****SUMMA TILLGÅNGAR****29 016 500** **29 253 406**

Brf Säfsbyn 5

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	21 165 000	21 165 000
Fond för yttre underhåll	49 709	28 949
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>21 214 709</u>	<u>21 193 949</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-471 142	-340 852
Årets resultat	-39 892	-109 530
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-511 035</u>	<u>-450 382</u>
Summa eget kapital	<u>20 703 674</u>	<u>20 743 567</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	0	8 025 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>0</u>	<u>8 025 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	8 025 000	200 000
Leverantörsskulder	0	1 656
Skatteskuld	87 217	70 634
Övriga kortfristiga skulder	682	686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	199 927	211 863
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>8 312 826</u>	<u>484 839</u>
Summa skulder	<u>8 312 826</u>	<u>8 509 839</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>29 016 500</u>	<u>29 253 406</u>

Brf Säfsbyn 5

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-39 892	-109 530
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	335 834	333 233
Kassaflöde från löpande verksamhet	295 942	223 703
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 324	-39
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 986	20 990
Kassaflöde från löpande verksamhet	271 604	244 654
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter och mark	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-312 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-312 500
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-200 000
Årets kassaflöde	71 604	-267 846
Likvida medel vid årets början	467 051	734 897
Likvida medel vid årets slut	538 655	467 051

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

Brf Säfsbyn 5

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 100 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	1,0
Fiberanslutning	10,0

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2022 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Övrigt

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

Brf Säfsbyn 5

Noter		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 084 188	1 035 723
	Övriga intäkter	9 035	8 131
		<u>1 093 223</u>	<u>1 043 854</u>
		1 093 223	1 043 854
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring försäkring	0	6 443
		<u>0</u>	<u>6 443</u>
		0	6 443
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetskötsel, serviceavtal mm	105 364	103 298
	Reparationer	1 270	46 713
	Vatten	105 776	89 350
	Sophämtning	96 900	75 775
	Övriga avgifter	142 731	60 639
	Förvaltningskostnader	89 378	61 978
	Fastighetsavgift	51 900	40 567
	Övriga driftskostnader	750	121 282
	Planerat underhåll	0	9 852
		<u>594 069</u>	<u>609 454</u>
		594 069	609 454
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Juridiska avgifter	4 235	966
	Revisionskostnad	15 000	13 250
	Övriga kostnader	1 000	150
		<u>20 235</u>	<u>14 366</u>
		20 235	14 366
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	304 584	304 587
	Tekniska anläggningar	31 250	28 646
		<u>335 834</u>	<u>333 233</u>
		335 834	333 233
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	182 224	202 018
	Erhållna räntebidrag	0	0
	Räntekostnader kortfristiga skulder	393	396
	Räntekostnad skattekonto	0	0
	Övriga finansiella kostnader	360	360
		<u>182 977</u>	<u>202 774</u>
		182 977	202 774

Brf Säfsbyn 5

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Byggnad	30 458 709	30 458 709
Ingående anskaffningsvärde	<u>30 458 709</u>	<u>30 458 709</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 532 109	-2 227 522
Årets avskrivningar	<u>-304 584</u>	<u>-304 587</u>
Utgående avskrivningar	<u>-2 836 693</u>	<u>-2 532 109</u>
Bokfört värde	27 622 016	27 926 600
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	556 291	556 291
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>556 291</u>	<u>556 291</u>
Bokfört värde	556 291	556 291
Summa byggnader och mark	28 178 307	28 482 891
Taxeringsvärde för Säfsen 2:253. Värdeår 1990.		
Byggnad	4 520 000	3 259 000
	<u>4 520 000</u>	<u>3 259 000</u>
Mark - lokaler	2 400 000	1 450 000
	<u>2 400 000</u>	<u>1 450 000</u>
Taxeringsvärde totalt	6 920 000	4 709 000
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	312 500	0
Årets investeringar	0	312 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>312 500</u>	<u>312 500</u>
Årets avskrivningar	-31 250	-28 646
Utgående avskrivningar	<u>-59 896</u>	<u>-28 646</u>
Bokfört värde	252 604	283 854

Brf Säfsbyn 5**Noter****2021-12-31****2020-12-31**

Fredriksberg, 2022- -

.....
Patrik Gustafsson.....
Andreas Larsson.....
Maria Gustafsson.....
Martin Wredström.....
Petter Alinder

Min revisionsberättelse har lämnats 2022- -

.....
Stefan Bengtsson
Auktoriserad revisor
Qrev AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Säfsbyn 5
Org.nr. 769621-1684

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Säfsbyn 5 för år 2021.

Enligt min 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Säfsbyn 5 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ludvika den dag som framgår av min elektroniska signatur

Stefan Bengtsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

STEFAN BENGTTSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEFAN BENGTTSSON

Stefan Bengtsson

2022-05-09 08:21:01 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Deltagare

BRF SÄFSBYN 5 769621-1684 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PATRIK GUSTAFSSON

Patrik Gustafsson

2022-05-02 07:22:18 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETTER ALINDER

Petter Alinder

2022-05-02 07:37:23 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Andreas Larsson

Andreas Larsson

2022-04-29 13:34:55 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Maria Caroline Gustafsson

Maria Gustafsson

2022-05-08 22:21:23 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARTIN OLSSON
WREDSTRÖM

Martin Wredström

2022-05-02 06:20:52 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

STEFAN BENGTTSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEFAN BENGTTSSON

Stefan Bengtsson

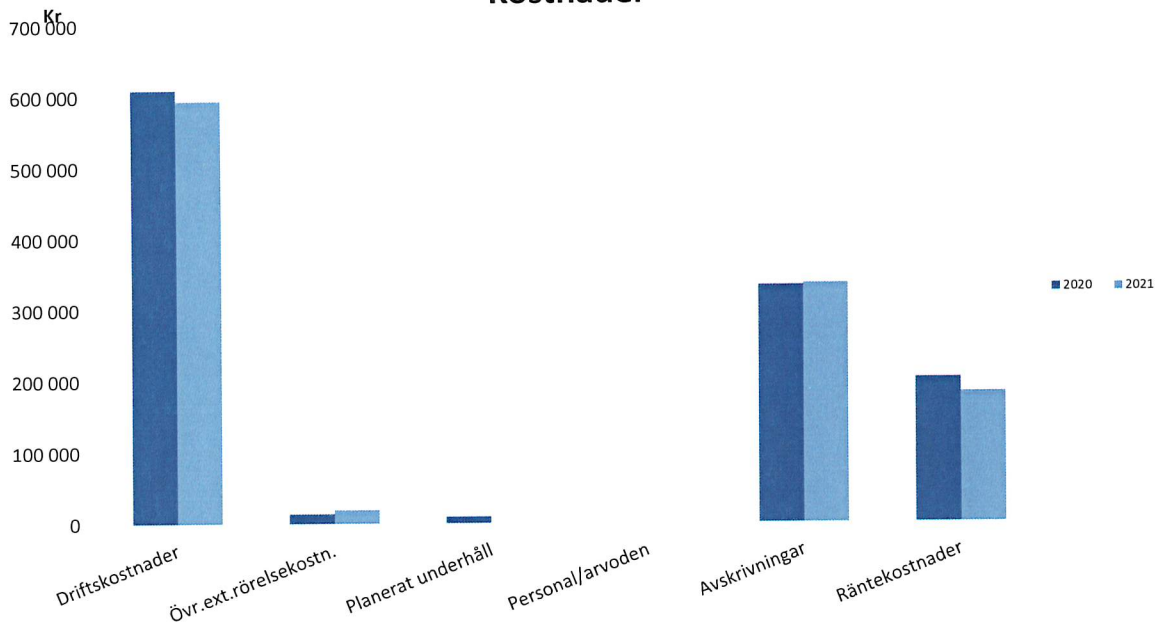
2022-05-09 08:21:27 UTC

Datum

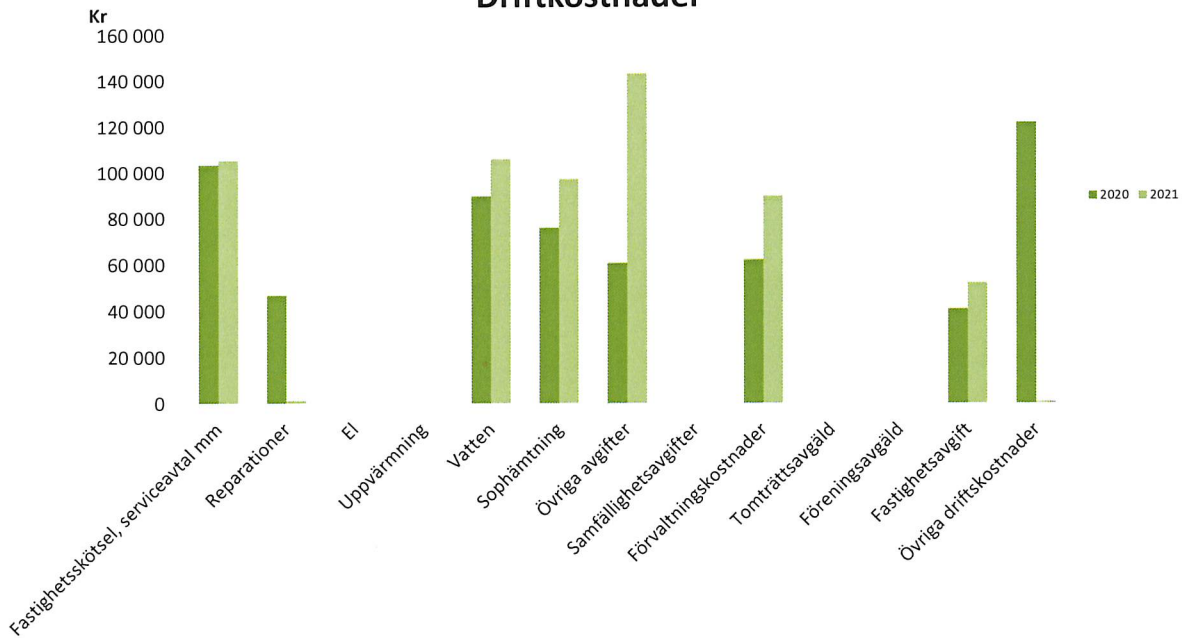
Leveranskanal: E-post

Brf Säfsbyn 5

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Säfsbyn 5



214
KR/KVM
SPARANDE



5790
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



7%
RÄNTEKÄNSLIGHET



76
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



782
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 214 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 5790 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 7%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 76 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 782 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

LIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, exklusive låneomsättningar. Normalt bör talet vara över 100%.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/yttre fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttre fond.

SOLIDITET visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.