

Brf Säfsbyn 1
Org. nr 769614-0974

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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

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 2006-03-20 och äger fastigheten Säfsen 2:423 i Ludvika kommun. Föreningen förvärvade fastigheten 2006-09-27. Föreningen innehåller 50 timmerstugor med bostadsrätt.

<u>Lägenhetsfördelning</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m²)</u>
2 rum och kök/storstuga	32	54
2 rum och kök/storstuga	18	57
Totalt:	50	2 754

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade, i försäkringen ingår bostadsrättstillägg för de boende. Försäkringsbolag är Dalarnas Försäkringsbolag.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-09-11.

Årsavgifterna var höjdes med 10 % från juli 2021. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2022 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår därmed till i genomsnitt 570 kr/m².

Avtal om fastighetsskötsel finns tecknat med Säfsen Resort AB t.o.m. 2021-12-31 till en kostnad av 210 728 kr/år som indexregleras. Avtal om fastighetsskötsel finns tecknat med Säfsen Resort AB t.o.m. 2022-12-31 till en kostnad av 217 049 kr/år som indexregleras.

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Säfsen Resort AB t.o.m. 2021-09-30 till en kostnad av 77 145 kr/år som indexregleras. Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med HSB Mälardalarna från 2021-10-01 till en kostnad av 62 500 kr/år som indexregleras. En prissänkning på drygt 19 % jämfört med det gamla avtalet med Säfsen Resort.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-22. I stämman deltog 13 medlemmar.

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst 3 och högst 5 ledamöter med lägst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

Eva Birkstam	ordförande
Pierre Turborn	sekretare
Vanessa Bélec	ledamot
Kenneth Thor	ledamot
Andreas Larsson	ledamot, Säfsen Resort

Niclas Gissberg	suppleant
Helen Larsson	suppleant
Sirpa Bornemar	suppleant

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Vanessa Bélec och Eva Birkstam två ledamöter i förening.

Revisor har varit Stefan Bengtsson som auktoriserad revisor.

Valberedning har varit Bo Emilsson och Magnus Ordqvist.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll:

- Målat om 15 röda hus samt hela bastun och kommer fortsätta med alla röda hus våren/försommaren 2022.
- Bytt tak på stuga 242. Detta skedde akut då en fuktskada uppstod.
- Tagit ner mycket träd för bästa gallring och sett över sjuka träd som tagits ner av en arborist.
- Installerat två laddplatser för elbilar vid gaveln på bastubyggnaden för public användning – inkomsten går till föreningen.
- Installerat in en ny tvättmaskin och torktumlare.
- Monterat ner vår lekplats – framtida grillplats.
- Bytt knappanelen till bastu och tvättstuga.
- Bytt utsuget för vatten i bastun.

Planerat underhåll:

Styrelsen har tagit fram en underhållsplan för föreningen.
Fortsatt målning av alla röda hus våren/försommaren 2022.
Under en 10 års period byta tak.
Renovering av fönster.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 83 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 antal innehavare. Under året har 10 (7) lägenhetsöverlåtelser skett. Försäljningspriset har legat mellan 810 000 – 1 100 000.

Flerårsöversikt

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning, tkr	1 799	2 202	1 528	1 444	1 446
Resultat efter finansiella poster, tkr	-569	-32	145	120	-31
Avgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	570	543	543	522	522
Yttre fond kr/kvm	19	0	79	66	53
Lån kr/kvm	4 199	4 227	4 254	4 282	4 380
Soliditet %	67	67	67	66	67
Likviditet i %	311	284	303	213	282
Genomsnittlig skuldränta i %	1,12	1,20	1,37	1,13	1,69

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 090 000	0	362 352	-32 470
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-32 470	32 470
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		51 132	-51 132	
Årets resultat				-568 586
Belopp vid årets slut	25 090 000	51 132	278 750	-568 586

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	329 882
Disposition ur UH-fond	-
Avsatt till UH-fond	- 51 132
Årets resultat	- 568 586
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 289 836

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning - 289 836

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 51 132 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -619 718 kr.

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

Brf Säfsbyn 1

		2021-01-01	2020-01-01
Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 798 671	2 202 155
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	14 764
Summa rörelseintäkter		1 798 671	2 216 919
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 748 981	-1 661 953
Övriga externa kostnader	Not 5	-20 988	-21 800
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-47 254	-6 070
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-421 284	-416 970
Summa rörelsekostnader		-2 238 507	-2 106 793
Rörelseresultat		-439 836	110 126
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-128 750	-142 596
Summa finansiella poster		-128 750	-142 596
Årets resultat		-568 586	-32 470
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-51 132	-35 724
Disposition underhållsfond		0	254 356
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-51 132	218 632
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-619 718	186 162

Brf Säfsbyn 1

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	34 655 333	35 008 867
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	404 167	454 167
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>35 059 500</u>	<u>35 463 034</u>
Summa anläggningstillgångar		35 059 500	35 463 034
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 11	36	1 219
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 379 197	1 868 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 171	46 644
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 454 404</u>	<u>1 915 910</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>	Not 13	432 609	433 428
Summa omsättningstillgångar		1 887 013	2 349 339
SUMMA TILLGÅNGAR		36 946 513	37 812 373

Brf Säfsbyn 1

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	25 090 000	25 090 000
Fond för yttre underhåll	51 132	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>	25 141 132	25 090 000
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	278 750	362 352
Årets resultat	-568 586	-32 470
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-289 836	329 882
Summa eget kapital	24 851 296	25 419 882
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 6 988 500	11 564 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>	6 988 500	11 564 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 4 576 000	76 000
Leverantörsskulder	-8 585	449 371
Skatteskuld	217 140	178 620
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 2 764	1 591
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 319 398	122 408
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	5 106 717	827 990
Summa skulder	12 095 217	12 392 490
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	36 946 513	37 812 373

Brf Säfsbyn 1

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-568 586	-32 470
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	421 284	416 970
Inkomstskatt	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-147 302	384 500
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 161	-24 130
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-221 273	-14 591
Kassaflöde från löpande verksamhet	-413 737	345 779
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter och mark	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-500 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-500 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-76 000	-76 000
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-76 000	-76 000
Årets kassaflöde	-489 737	-230 221
Likvida medel vid årets början	2 301 475	2 531 696
Likvida medel vid årets slut	1 793 989	2 301 475

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

Brf Säfsbyn 1

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
Fiberinstallation	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.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 53 891 kr. (53 891 kr)

Övrigt

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

Brf Säfsbyn 1

		2021-01-01	2020-01-01
Noter		2021-12-31	2020-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 570 448	1 498 308
	Övriga avgifter	207 360	693 506
	Övriga intäkter	20 863	10 341
		<u>1 798 671</u>	<u>2 202 155</u>
		1 798 671	2 202 155
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	14 764
		<u>0</u>	<u>14 764</u>
		0	14 764
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	242 525	246 985
	Reparationer	97 444	0
	Vatten	197 552	178 700
	Sophämtning	180 800	129 509
	Övriga avgifter	319 080	111 065
	Förvaltningskostnader	104 919	95 886
	Fastighetsavgift	127 830	89 310
	Övriga driftskostnader	1 400	246 326
	Planerat underhåll	477 431	564 172
		<u>1 748 981</u>	<u>1 661 953</u>
		1 748 981	1 661 953
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Kontorsmaterial och trycksaker	1 757	3 425
	Porto och bankavgifter	289	0
	Juridiska avgifter	2 936	439
	Revisionskostnad	15 000	13 250
	Medlems- och styrelseaktiviteter	0	1 647
	Övriga kostnader	1 006	3 039
		<u>20 988</u>	<u>21 800</u>
		20 988	21 800
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Löner och andra ersättningar	41 282	5 256
	Sociala kostnader	5 973	814
		<u>47 254</u>	<u>6 070</u>
		47 254	6 070
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	371 136	371 137
	Tekniska anläggningar	50 000	45 833
	Markanläggningar	148	0
		<u>421 284</u>	<u>416 970</u>
		421 284	416 970
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	126 991	141 468
	Räntekostnader kortfristiga skulder	1 159	1 128
	Övriga finansiella kostnader	600	0
		<u>128 750</u>	<u>142 596</u>
		128 750	142 596



Brf Säfsbyn 1

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	37 113 676	37 113 676
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 113 676	37 113 676
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 010 458	-2 639 321
Årets avskrivningar	-371 136	-371 137
Utgående avskrivningar	-3 381 594	-3 010 458
Bokfört värde	33 732 082	34 103 218
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	905 649	905 649
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	905 649	905 649
Bokfört värde	905 649	905 649
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde		
Årets investeringar	17 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 750	0
Årets avskrivningar		
Utgående avskrivningar	-148	0
	-148	0
Bokfört värde	17 602	0
Bokfört värde	34 655 333	35 008 867
Taxeringsvärde för Säfsen 2:423. Värdeår 1980.		
Byggnad		
	12 244 000	9 008 000
	12 244 000	9 008 000
Mark		
	4 800 000	2 900 000
	4 800 000	2 900 000
Taxeringsvärde totalt	17 044 000	11 908 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	500 000	0
Årets investeringar	0	500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 000	500 000
Ingående avskrivningar	-45 833	0
Återförda avskrivningar pga avyttring		
Årets avskrivningar	-50 000	-45 833
Utgående avskrivningar	-95 833	-45 833
Bokfört värde	404 167	454 167

Brf Säfsbyn 1

Noter	2021-12-31	2020-12-31			
Not 11 Kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	36	1 219			
	36	1 219			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	68	0			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 361 379	1 868 047			
Övriga fordringar	17 750	0			
	1 379 197	1 868 047			
Not 13 Kassa och bank					
Bankkonto	432 609	433 428			
	432 609	433 428			
Not 14 Eget kapital					
	Medlemsinsatser				
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång		25 090 000	0	362 352	-32 470
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-32 470	32 470
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			51 132	-51 132	
Årets resultat					-568 586
Belopp vid årets slut	0	25 090 000	51 132	278 750	-568 586
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
SE-Banken Bolån	27834396	1,57%	2024-01-28	3 454 500	36 000
SE-Banken Bolån	27834485	0,94%	2023-06-28	3 610 000	40 000
SE-Banken Bolån	27834469	0,85%	2022-09-28	4 500 000	0
				11 564 500	76 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				6 988 500	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					11 184 500
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				13 000 000	13 000 000
Summa ställda säkerheter				13 000 000	13 000 000
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				76 000	76 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				4 500 000	0
				4 576 000	76 000
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				1 414	814
Källskatt				1 350	777
				2 764	1 591
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				151 980	120 367
Upplupna räntekostnader				2 021	2 041
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				165 397	0
				319 398	122 408

Brf Säfsbyn 1

Noter	2021-12-31	2020-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Fredriksberg, 2022- -

.....
Eva Birkstam.....
Vanessa Bélec.....
Andreas Larsson.....
Kenneth Thor.....
Pierre Turborn

Min revisionsberättelse har lämnats 2022- -

.....
Stefan Bengtsson
Auktoriserad revisor
Qrev AB

Deltagare

BRF SÄFSBYN 1 769614-0974 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: EVA BIRKSTAM

Eva Birkstam
Ordförande

2022-05-06 13:27:55 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: VANESSA BÉLEC

Vanessa Belec

2022-05-06 17:38:27 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Pierre Hans Stefan Turborn

Pierre Turborn

2022-05-09 05:18:50 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KENNETH THOR

Kenneth Thor

2022-05-06 15:09:15 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Andreas Larsson

Andreas Larsson

2022-05-06 12:41:46 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

STEFAN BENGTTSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEFAN BENGTTSSON

Stefan Bengtsson

2022-05-09 07:31:06 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Säfsbyn 1
Org.nr. 769614-0974

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Säfsbyn 1 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 revisions sed 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 1 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 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

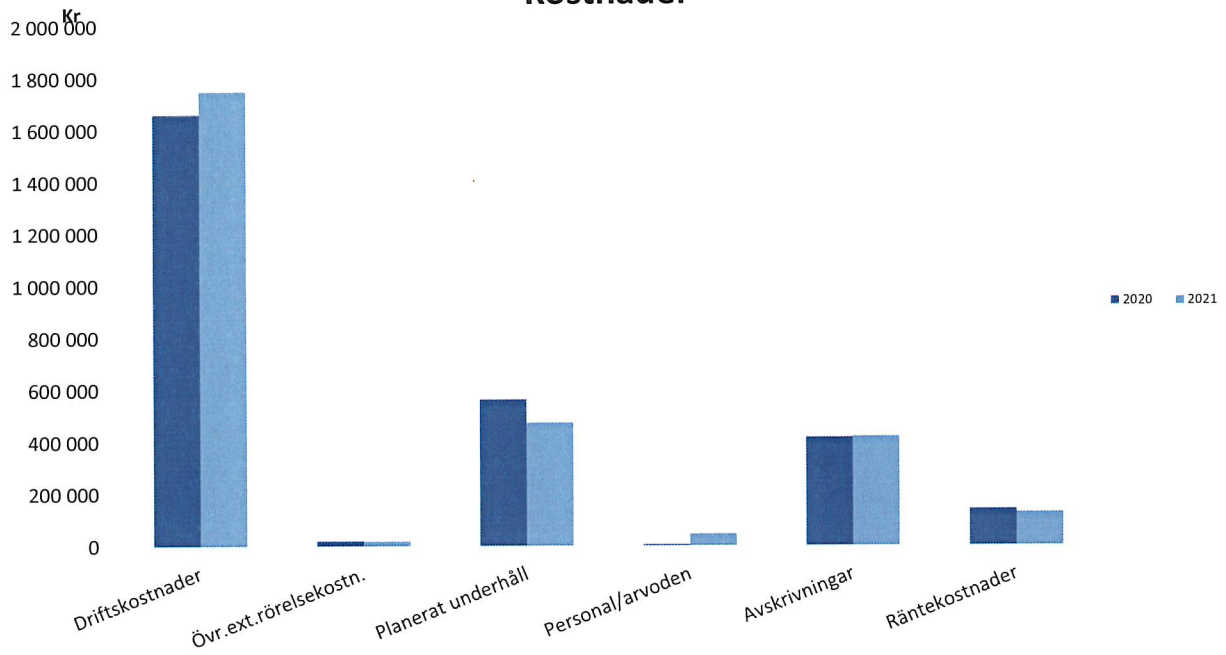
2022-05-09 07:30:18 UTC

Datum

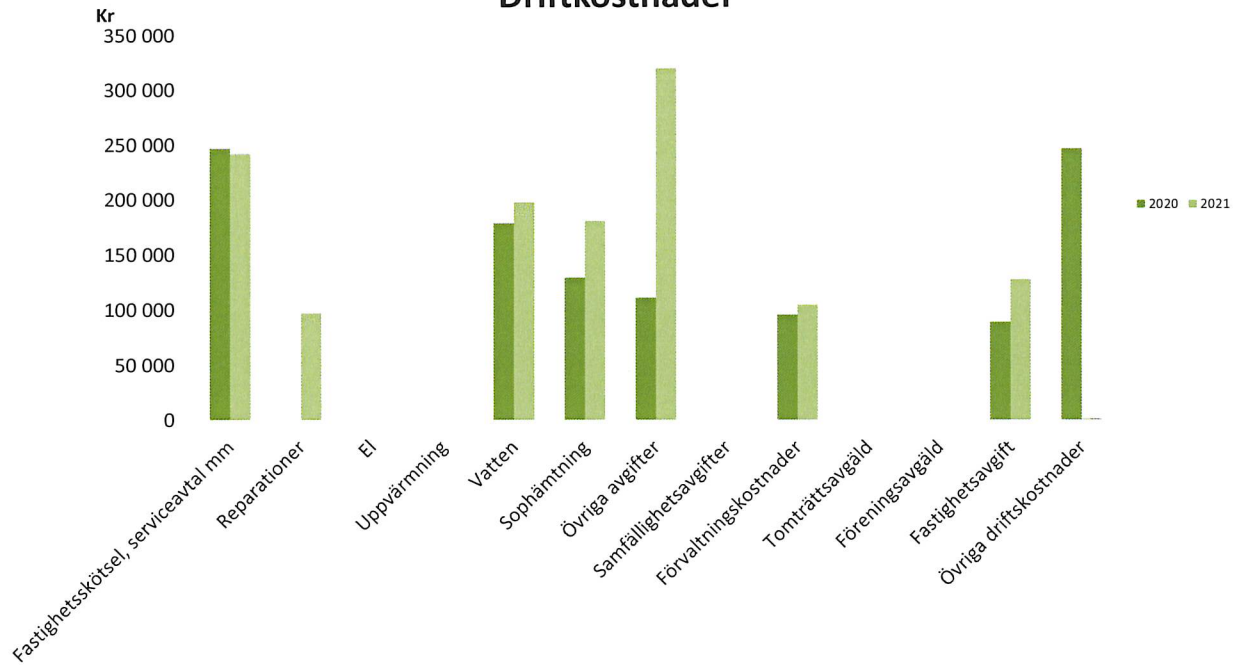
Leveranskanal: E-post

Brf Säfsbyn 1

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Säfsbyn 1



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande -53 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 2754 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 4199 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 72 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 570 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.