

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Säven  
Org nr: 769619-5275



09222115557491244710

09222115557491244710



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Säven får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Strömstads kommun.

Årets resultat uppgår till ett underskott på 121 tkr (f.g års underskott 125 tkr)

Driftkostnaderna i föreningen är i stort sett jämförbara med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 219% till 265%.

I resultatet ingår avskrivningar med 280 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 159 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Säven 1 i Strömstads Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 28 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2009. Fastighetens adress är Tångenvägen i Strömstad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Proinova försäkringsmäklare.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
8	18	2	28

Total tomtarea 5 512 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 1 675 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 26 024 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 24 459 000 kr





Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 8 tkr och planerat underhåll för 74 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.** Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningen uppdaterade underhållsplanen senast 2022. Underhållsplanen visar på ett underhållsbehov på 2 059 tkr på 10 år och 8 220 tkr på 30 år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 238 tkr och den utgående fonden per 2022-12-31 uppgår till 318 tkr (190 kr/m2).

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installationer	2021
Huskropp utvändigt	2021

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, byte vvb, värmeväxlare och filter	45 990
Huskropp utvändigt, förrådsdörrar	27 658

#### Planerat underhåll

Beskrivning	År
Målning och byte av dörrar	2023
Exteriörbelysning vägg/tak, batteribyte värmeavläsare	2024–2026



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anton Wadell	Ordförande	2024
Peter Hagman	Sekreterare	2023
Lina Eklund	Ledamot Riksbyggen	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Clary Johansen	Suppleant	2024
Andreas Axelsson	Suppleant	2023
Lise-Lotte Johansson	Suppleant Riksbyggen	2023

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Revisorscentrum i Skövde AB, Huvudansvarig; Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	2023

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 31 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 32 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 367 kr/m<sup>2</sup>/år.

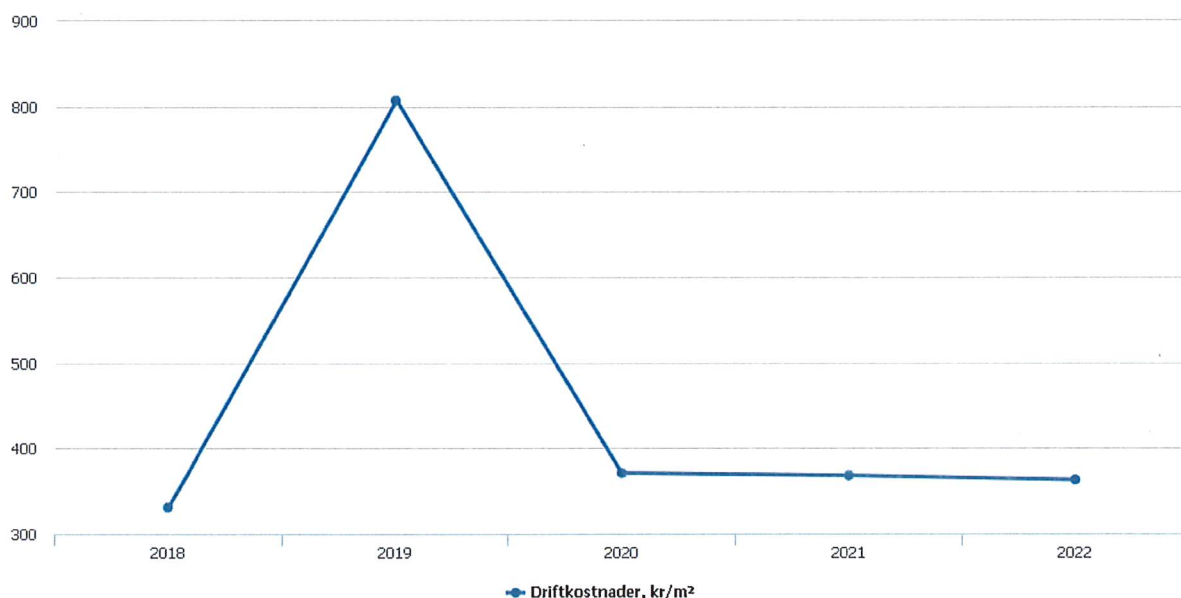
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	881	859	922	781	805
Resultat efter finansiella poster	-121	-125	-16	-1 031	-145
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-79	52	161	-853	33
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	142	61	61	61	61
Balansomslutning	43 313	43 489	43 623	43 801	43 999
Soliditet %	98	98	98	98	100
Likviditet %	265	219	190	99	157
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	367	357	358	310	282
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	331	325	303	807	331
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	190	91	61	0	61



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	45 270 000	0	0	153 367	-2 639 093	-125 394
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-125 394	125 394
Reservering underhållsfond				238 000	-238 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-73 648	73 648	
Årets resultat						-121 436
<b>Vid årets slut</b>	<b>45 270 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>317 719</b>	<b>-2 928 839</b>	<b>-121 436</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 764 487
Årets resultat	-121 436
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-238 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	73 648
<b>Summa</b>	<b>-3 050 275</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 3 050 275**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	881 071	858 793
Övriga rörelseintäkter	Not 3	69 371	69 907
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>950 442</b>	<b>928 700</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-554 279	-543 739
Övriga externa kostnader	Not 5	-205 095	-198 831
Personalkostnader	Not 6	-27 598	-23 654
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-280 021	-280 021
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 066 993</b>	<b>-1 046 245</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-116 551</b>	<b>-117 545</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 344	1 344
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 914	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-10 143	-9 192
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 885</b>	<b>-7 848</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-121 436</b>	<b>-125 394</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-121 436</b>	<b>-125 394</b>





# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	42 603 170	42 883 190
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 603 170</b>	<b>42 883 190</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	14 000	14 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 000</b>	<b>14 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 617 170</b>	<b>42 897 190</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 13	127	5 726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	89 460	84 716
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>89 587</b>	<b>90 442</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	606 325	501 045
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>606 325</b>	<b>501 045</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>695 912</b>	<b>591 487</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>43 313 082</b>	<b>43 488 677</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		45 270 000	45 270 000
Fond för yttre underhåll		317 719	153 367
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>45 587 719</b>	<b>45 423 367</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 928 839	-2 639 093
Årets resultat		-121 436	-125 394
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 050 275</b>	<b>-2 764 487</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>42 537 444</b>	<b>42 658 880</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	513 328	559 996
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>513 328</b>	<b>559 996</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	46 668	46 668
Leverantörsskulder		38 587	34 430
Skatteskulder		83 384	80 864
Övriga skulder		419	4 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	93 252	103 307
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>262 310</b>	<b>269 801</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>43 313 082</b>	<b>43 488 677</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	115

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	615 492	597 540
Hyror, p-platser	3 000	3 000
Bränsleavgifter, bostäder	105 754	104 490
Vattenavgifter	156 825	153 763
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>881 071</b>	<b>858 793</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	61 824	61 824
Övriga ersättningar	7 247	7 363
Övriga rörelseintäkter	300	720
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>69 371</b>	<b>69 907</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-73 648	-50 633
Reparationer	-8 496	-13 378
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-42 532	-40 852
Försäkringspremier	-32 156	-31 414
Kabel- och digital-TV	-61 824	-61 652
Återbäring från Riksbyggen	2 100	2 000
Snö- och halkbekämpning	-26 363	-33 880
Förbrukningsinventarier	-3 182	-3 626
Vatten	-142 822	-170 944
Fastighetsel	-17 882	-11 479
Uppvärmning	-110 850	-91 028
Sophantering och återvinning	-36 624	-35 790
Förvaltningsarvode drift	0	-1 063
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-554 279</b>	<b>-543 739</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-172 419	-169 026
Arvode, yrkesrevisorer	-11 983	-11 638
Övriga förvaltningskostnader	-5 433	-9 131
Kreditupplysningar	-95	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 453	-5 471
Kontorsmateriel	-3 298	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 316	-1 316
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-700
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-205 095</b>	<b>-198 831</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-21 000	-18 000
Sociala kostnader	-6 598	-5 654
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-27 598</b>	<b>-23 654</b>

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-280 021	-280 021
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-280 021</b>	<b>-280 021</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 344	1 344
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 344</b>	<b>1 344</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	3 879	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	35	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>3 914</b>	<b>0</b>





**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-9 760	-8 982
Övriga räntekostnader	-383	-211
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-10 143</b>	<b>-9 192</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	32 295 703	32 295 703
Mark	12 924 297	12 924 297
	<b>45 220 000</b>	<b>45 220 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>45 220 000</b>	<b>45 220 000</b>

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

## Vid årets början

Byggnader	-2 336 811	-2 056 790
	<b>-2 336 811</b>	<b>-2 056 790</b>

## Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-280 021	-280 021
	<b>-280 021</b>	<b>-280 021</b>

## Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	<b>-2 616 832</b>	<b>-2 336 811</b>
--	-------------------	-------------------

## Restvärde enligt plan vid årets slut

## Varav

Byggnader	29 678 871	29 958 892
Mark	12 924 297	12 924 297

## Taxeringsvärden

Bostäder	26 024 000	24 459 000
----------	------------	------------

## Totalt taxeringsvärde

	<b>26 024 000</b>	<b>24 459 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>22 000 000</i>	<i>19 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 024 000</i>	<i>4 659 000</i>

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	14 000	14 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>14 000</b>	<b>14 000</b>



**Not 13 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	127	49
Momsfordringar	0	5 677
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>127</b>	<b>5 726</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	36 051	32 156
Förutbetalt förvaltningsarvode	43 105	42 256
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 304	10 304
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>89 460</b>	<b>84 716</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto	606 325	501 045
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>606 325</b>	<b>501 045</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	559 996	606 664
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-46 668	-46 668
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>513 328</b>	<b>559 996</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,43%	2027-10-30	606 664,00	0,00	46 668,00	559 996,00
<b>Summa</b>			<b>606 664,00</b>	<b>0,00</b>	<b>46 668,00</b>	<b>559 996,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 46 668 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 186 672 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 326 656 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	2 781	1 446
Upplupna driftskostnader	11 138	8 439
Upplupna elkostnader	3 745	3 538
Upplupna revisionsarvoden	3 000	3 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	72 588	86 884
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>93 252</b>	<b>103 307</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	700 000	700 000



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Anton Wadell

\_\_\_\_\_  
Peter Hagman

\_\_\_\_\_  
Lina Eklund

Vår revisionsberättelse har lämnats

\_\_\_\_\_  
Revisorscentrum i Skövde AB,  
Staffan Jansson  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557491244710

## Dokument

### Årsredovisning 2022 Säven

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2023-04-20 15:25:43 CEST (+0200) av Lina Eklund (LE1)

Färdigställt 2023-04-25 15:24:44 CEST (+0200)

## Initierare

### Lina Eklund (LE1)

Riksbyggen

[lina.eklund@riksbyggen.se](mailto:lina.eklund@riksbyggen.se)

## Signerande parter

### Anton Wadell (AW)

Identifierad med svenskt BankID som "ANTON WADELL"  
[antonmattsson44@hotmail.com](mailto:antonmattsson44@hotmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANTON WADELL"  
Signerade 2023-04-20 16:19:30 CEST (+0200)

### Peter Hagman (PH)

Identifierad med svenskt BankID som "PETER HAGMAN"  
[peter@godishuset.net](mailto:peter@godishuset.net)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER HAGMAN"  
Signerade 2023-04-24 15:57:23 CEST (+0200)

### Lina Eklund (LE2)

Identifierad med svenskt BankID som "Lina Emelie Eklund"  
[lina.eklund@riksbyggen.se](mailto:lina.eklund@riksbyggen.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lina Emelie Eklund"  
Signerade 2023-04-24 15:52:16 CEST (+0200)

### Staffan Jansson (SJ)

Identifierad med svenskt BankID som "STAFFAN JANSSON"  
[Staffan@revisorscentrum.se](mailto:Staffan@revisorscentrum.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STAFFAN JANSSON"  
Signerade 2023-04-25 15:24:44 CEST (+0200)





# Verifikat

Transaktion 09222115557491244710

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Säven Org.nr 769619–5275

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Säven för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**STAFFAN JANSSON**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19660412xxxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2023-04-25 13:22:16 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighets- och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.



## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# BRF Säven

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Säven i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

