

**Brf Säfsbyn 4**  
Org. nr 769620-5140

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

### Innehåll

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.  
Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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

Org.nr. 769620-5140

## 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 2009-09-16 och äger fastigheten Säfsen 2:161 i Ludvika kommun. Föreningen förvärvade fastigheten 2009-09-18. Föreningen innehåller 20 timmerstugor med bostadsrätt.

<u>Lägenhetsfördelning</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m<sup>2</sup>)</u>
2 rum och kök/storstuga	9	54
2 rum och kök/storstuga	11	57
Totalt:	20	1 113

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade hos Dalarnas Försäkringsbolag.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2009-09-16.

Årsavgifterna höjdes med 10% 2021 och med 6% 2022. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2023 och beslutat om en höjning av årsavgifter med 30 %. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 559 kr/m<sup>2</sup>.

Avtal om fastighetsskötsel finns tecknat med Säfsen Resort AB.

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med HSB Mälardalarna från 2021-10-01.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-14. I stämman deltog 7 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:

Tomas Tegnevik	ordförande
Pia Prambrant	vice ordförande
Magnus Peterson	ledamot
Stina Persson	ledamot Säfsen Experience AB
Jonas Nilsson	suppleant
Peder Cardenström	suppleant

Styrelsen har under året hållit 1 protokollfört sammanträde. Styrelsen kan kontaktas genom ordförande Tomas Tegnevik.

Firmatecknare har varit Tomas Tegnevik och Magnus Peterson, två i förening, samt vid belopp på högst 50 000 kronor av Tomas Tegnevik ensam.

Revisor har varit Stefan Bengtsson, Qrev AB som huvudansvarig revisor.

Valberedning har varit styrelsen.

Org.nr. 769620-5140

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Planerat underhåll:

Pågående röd- och vitmåling exteriört. Montering av takstegar.

**Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 35 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 1 överlåtelse skett.

**Flerårsöversikt**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning, tkr	881	854	815	713	713
Resultat efter finansiella poster, tkr	-47	-54	-173	-202	-20
Avgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	430	406	369	636	636
Yttre fond kr/kvm	31	14	0	91	82
Lån kr/kvm	6 016	6 146	6 275	6 404	6 649
Soliditet %	67	66	66	65	65
Likviditet i %	53	44	31	118	286
Genomsnittlig skuldränta i %	2,55	2,16	2,13	2,20	1,84
Sparande kr/kvm	180	173	165	18	306
Energikostnad kr/kvm	104	76	64	67	118
Räntekänslighet %	14	15	17	10	10
Driftskostnad kr/kvm	443	437	519	469	308
Totala intäkter kr/kvm	800	751	737	640	647

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 680 000	15 360	-864 379	-54 452
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-54 452	54 452
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0	
Avsättning fond för yttre uh enl underhållsplan		15 360	-15 360	
Årets resultat				-46 693
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>14 680 000</b>	<b>30 720</b>	<b>-934 191</b>	<b>-46 693</b>

**RESULTATDISPOSITION**

Ansamlad förlust	-	918 831
Disposition ur UH-fond		-
Avsatt till UH-fond	-	15 360
Årets resultat	-	<u>46 693</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	-	980 884

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	-	980 884
-------------------------	---	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 30 720 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -62 053 kr.

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

**Brf Säfsbyn 4 i Ludvika**

		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	881 204	853 954
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	9 037	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>890 241</b>	<b>853 954</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-493 073	-486 832
Övriga externa kostnader	Not 5	-23 779	-17 975
Personalkostnader och arvoden	Not 6	0	-1 665
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-246 969	-247 312
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-763 822</b>	<b>-753 784</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>126 419</b>	<b>100 170</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	410	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-173 522	-154 622
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-173 112</b>	<b>-154 622</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-46 693</b>	<b>-54 452</b>

**Brf Säfsbyn 4 i Ludvika**

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	20 249 584	20 471 553
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	177 083	202 083
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>20 426 667</u>	<u>20 673 636</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>20 426 667</u></b>	<b><u>20 673 636</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	102 659	55 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 496	46 104
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>150 154</u>	<u>101 903</u>
<i>Kassa och bank</i>	Not 13	13 563	55 723
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>163 717</u></b>	<b><u>157 626</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>20 590 384</u></b>	<b><u>20 831 262</u></b>

**Brf Säfsbyn 4 i Ludvika**

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 680 000	14 680 000
Fond för yttre underhåll		30 720	15 360
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>14 710 720</u>	<u>14 695 360</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-934 191	-864 379
Årets resultat		-46 693	-54 452
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-980 884</u>	<u>-918 831</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>13 729 836</u></b>	<b><u>13 776 529</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>0</u>	<u>3 441 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		0	3 441 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	6 696 000	3 399 000
Leverantörsskulder		0	41 766
Skatteskuld		76 800	64 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>87 748</u>	<u>108 767</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>6 860 548</u>	<u>3 613 733</u>
<b>Summa skulder</b>		<u>6 860 548</u>	<u>7 054 733</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>20 590 384</u></b>	<b><u>20 831 262</u></b>

**Brf Säfsbyn 4 i Ludvika**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-46 693	-54 452
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	<u>246 969</u>	<u>247 312</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	200 276	192 860
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 416	-1 109
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-50 185</u>	<u>-3 824</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	148 675	187 927
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-144 000	-144 000
Inbetalda insatser	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-144 000	-144 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4 675</b>	<b>43 927</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>111 522</b>	<b>67 595</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>116 197</b>	<b>111 522</b>

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



## Brf Säfsbyn 4 i Ludvika

### 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
Fiberanslutning	10

##### **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 2023 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 4 i Ludvika**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	478 896	451 812
Övriga avgifter	2 310	0
Övriga intäkter	399 998	402 142
	<u>881 204</u>	<u>853 954</u>
	<b>881 204</b>	<b>853 954</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Återbäring försäkring	9 037	0
	<u>9 037</u>	<u>0</u>
	<b>9 037</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	88 727	89 018
Reparationer	3 150	9 400
Vatten	115 800	84 620
Sophämtning	48 500	63 729
Övriga avgifter	139 581	137 121
Förvaltningskostnader	33 751	43 397
Fastighetsavgift	38 400	38 400
Övriga driftskostnader	4 175	2 397
Planerat underhåll	20 990	18 750
	<u>493 073</u>	<u>486 832</u>
	<b>493 073</b>	<b>486 832</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Kontorsmaterial och trycksaker	0	2 975
Revisionskostnad	16 500	15 000
Medlems- och styrelseaktiviteter	5 614	0
Övriga kostnader	1 665	0
	<u>23 779</u>	<u>17 975</u>
	<b>23 779</b>	<b>17 975</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Löner och andra ersättningar	0	1 665
	<u>0</u>	<u>1 665</u>
	<b>0</b>	<b>1 665</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	221 969	222 312
Tekniska anläggningar	25 000	25 000
	<u>246 969</u>	<u>247 312</u>
	<b>246 969</b>	<b>247 312</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	410	0
	<u>410</u>	<u>0</u>
	<b>410</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	172 731	153 953
Räntekostnader kortfristiga skulder	276	277
Övriga finansiella kostnader	515	392
	<u>173 522</u>	<u>154 622</u>
	<b>173 522</b>	<b>154 622</b>

**Brf Säfsbyn 4 i Ludvika**

<b>Noter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	22 230 484	22 230 484
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 230 484	22 230 484
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 108 447	-1 886 135
Årets avskrivningar	-221 969	-222 312
Utgående avskrivningar	-2 330 416	-2 108 447
<b>Bokfört värde</b>	<b>19 900 068</b>	<b>20 122 037</b>
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	349 516	349 516
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	349 516	349 516
<b>Bokfört värde</b>	<b>349 516</b>	<b>349 516</b>
<b>Summa byggnader och mark</b>	<b>20 249 584</b>	<b>20 471 553</b>
Taxeringsvärde för Säfsen 2:161. Värdeår 1985.		
Byggnad - bostäder hyreshus	3 200 000	3 200 000
	3 200 000	3 200 000
Mark - bostäder hyreshus	1 920 000	1 920 000
	1 920 000	1 920 000
Taxeringsvärde totalt	5 120 000	5 120 000
<b>Not 11 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	250 000	250 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	250 000	250 000
Ingående avskrivningar	-47 917	-22 917
Årets avskrivningar	-25 000	-25 000
Utgående avskrivningar	-72 917	-47 917
<b>Bokfört värde</b>	<b>177 083</b>	<b>202 083</b>

**Brf Säfsbyn 4 i Ludvika**

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	24	0			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	102 635	55 799			
	<b>102 659</b>	<b>55 799</b>			
<b>Not 13 Kassa och bank</b>					
Bankkonto	13 563	55 723			
	<b>13 563</b>	<b>55 723</b>			
<b>Not 14 Eget kapital</b>					
	Medlemsinsatser				
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång		14 680 000	15 360	-864 379	-54 452
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-54 452	54 452
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			15 360	-15 360	
Årets resultat					-46 693
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>14 680 000</b>	<b>30 720</b>	<b>-934 191</b>	<b>-46 693</b>
<b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2759712306	2,28%	2023-03-24	3 441 000	74 000
Swedbank	2759712322	4,48%	2023-03-28	3 255 000	70 000
				6 696 000	144 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>0</b>	
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					5 976 000
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				8 000 000	8 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>8 000 000</b>	<b>8 000 000</b>
<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				144 000	144 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				6 552 000	3 255 000
				<b>6 696 000</b>	<b>3 399 000</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				50 884	41 213
Upplupna räntekostnader				1 870	7 778
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				34 994	59 776
				<b>87 748</b>	<b>108 767</b>

**Brf Säfsbyn 4 i Ludvika****Noter****2022-12-31****2021-12-31**

Fredriksberg 2023, datum enligt vår elektroniska signatur.

.....  
Tomas Tegnevik

.....  
Pia Prambrant

.....  
Magnus Peterson

.....  
Stina Persson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023, datum enligt min elektroniska signatur

.....  
Stefan Bengtsson  
Auktoriserad revisor  
Qrev AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Säfsbyn 4  
Org.nr. 769620-5140

### Rapport om årsredovisningen

#### **Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Säfsbyn 4 för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 upphöra med 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 4 för år 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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***

***2023-05-09 20:22:09 UTC***

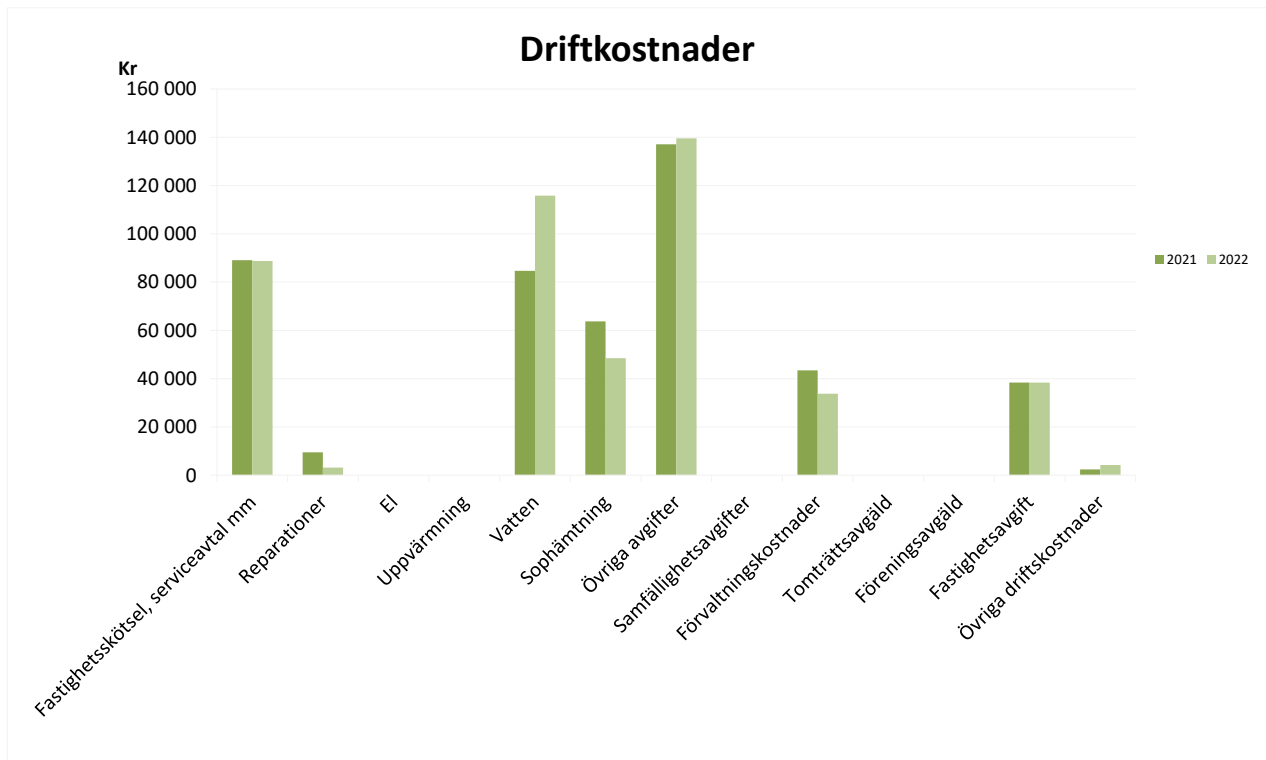
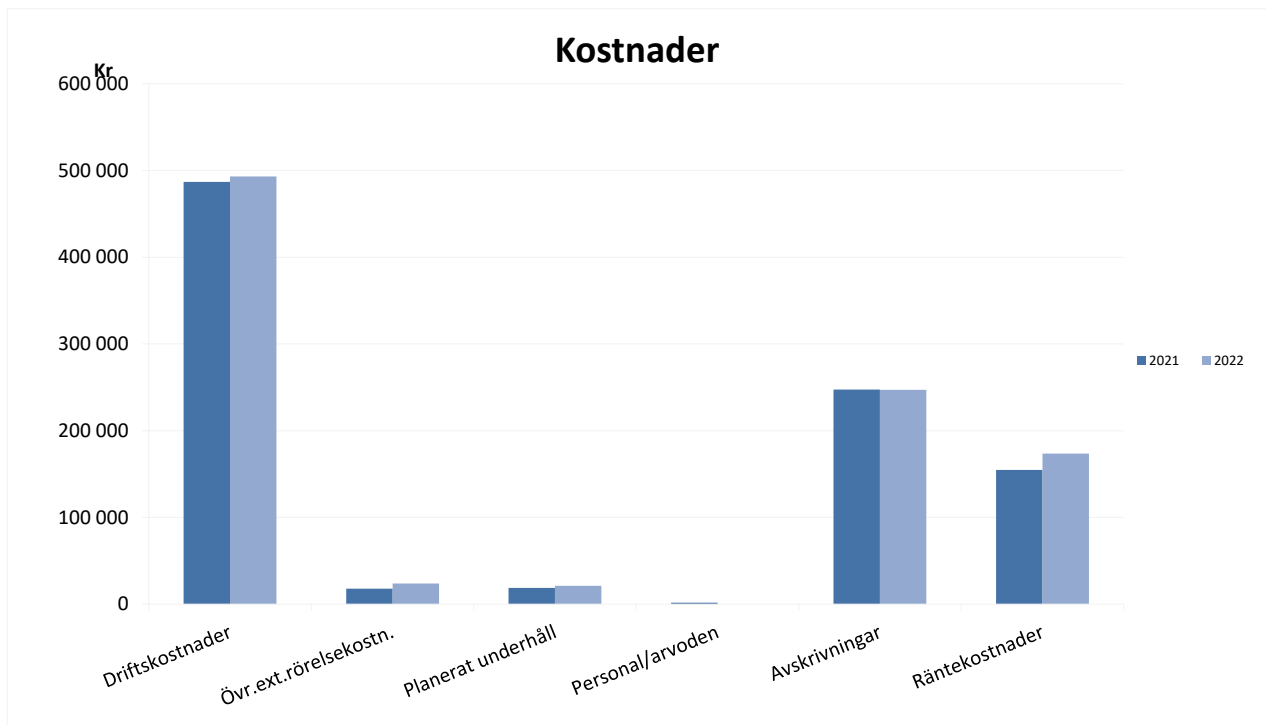
Namn returnerat från Svenskt BankID: STEFAN BENGTTSSON

Datum

Stefan Bengtsson

Leveranskanal: E-post

## Brf Säfsbyn 4 i Ludvika





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## Brf Säfsbyn 4 i Ludvika



180  
KR/KVM  
SPARANDE



6016  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



14%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



104  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD



Nej  
TOMTRÄTT



430  
KR/KVM  
ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 180 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
	<b>Investeringsbehov</b>  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.
	<b>Skuldsättning</b> 6016 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
	<b>Räntekänslighet</b>  14%	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 %
	<b>Energikostnad</b>  104 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.
	<b>Tomträtt</b> 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
	<b>Årsavgift</b> 430 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.

# Deltagare

**BRF SÄFSBYN 4** 769620-5140 Sverige

## ***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-05-08 14:44:37 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Tomas Georg Tegnevik

Datum

Tomas Tegnevik

Ordförande

Leveranskanal: E-post

## ***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-05-09 15:27:45 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Pia Prambrant

Datum

Pia Prambrandt

Leveranskanal: E-post

## ***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-05-08 13:27:51 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Magnus Sven Vilhelm Peterson

Datum

Magnus Peterson

Leveranskanal: E-post

## ***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-05-08 12:38:11 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Agneta Kristina Persson

Datum

Kristina Persson

Leveranskanal: E-post

**STEFAN BENGTTSSON** Sverige

## ***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-05-09 20:23:00 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEFAN BENGTTSSON

Datum

Stefan Bengtsson

Leveranskanal: E-post